

多摩ニュータウン土地区画整理事業地区の 市街地形成に関する調査

波多野 憲 男* 宮 下 泰 昌**

要 約

本報告は総合都市研究第10号の「民間住宅地開発による住宅地形成と居住地環境整備」に次ぐ、「多摩総合調査」の一環である。多摩ニュータウン計画区域内での土地区画整理事業によって基盤整備が行われた地区を対象として、市街化の現況を把握し、そこでの市街地形成上の問題を検討した。

その概要は次のごとくである。

- 1) 多摩土地区画整理事業地区の特徴は、新住事業地区での人口集積が新住事業地区に立地しない多様な用途の建築需要を生み、それらが幹線道路沿いに立地し、他の区画整理地区に比べて市街化を促進していることである。この様な市街化形態のなかで市街地形成上の問題が発生している。区画整理後の新築住宅による住宅地はほぼ90戸/ha程度の高密な戸数密度（ネット）となっている。又住宅以外の多様な用途の建物の立地は、住宅との混合した市街地形成となっている。これらは、独立住宅地を想定した区画整理の計画を逸脱した市街地形成が予測されること、狭小高密な住宅街区の形成、住宅と非住宅建物が混在した街区の形成など街区レベルでの住環境悪化が進むことを示している。（第2章）
- 2) 従前土地所有者の土地運用は、零細土地所有者（250㎡未満）、小規模土地所有者（250㎡以上1,000㎡未満）、中規模土地所有者（1,000㎡以上3,000㎡未満）大規模土地所有者（3,000㎡以上）区分別に一定の傾向がみられる。そのなかで、大規模土地所有者の土地運用が現在の市街地形成に大きく関与していることがわかった。（第3章）
- 3) これらの検討をもとに、計画的住宅地形成を目標とする多摩ニュータウン計画区域の土地区画整理事業地区での市街化形態の計画的規制の必要について若干の検討を行った。（終章）

はじめに……調査の目的

本調査は1978年度から1982年度にわたる「多摩地区総合調査」の一環である。1978年度、1979年度の調査については総合都市研究第10号（1980年）の「民間住宅地開発による住宅地形成と居住地環境整備」（波多野・古里）としてまとめている。1980年報告の調査は多摩丘陵地において市街化抑制策も取られず、又、多摩ニュータウン計画のような計画的な大規模開発も行われないまま¹⁾、民間の住宅地開発が集積した場合、どのような住宅地形成がされていたかを検討するためのものであった。

この調査では、その様な状況の例として多摩ニュータウン計画区域の北側、浅川沿いの丘陵地をとり上げ、そ

の住宅地形成状況を把握し、建築基準法の道路位置指定、都市計画法の開発許可等の開発行為に対する許認可制度が、この様な住宅地形成に対して行ないうる規制的手法の問題点、限界について検討した。この様な規制的手法による住宅地形成の秩序化に対して、多摩ニュータウン計画区域は新住宅市街地開発事業（以下新住事業という）と土地区画整理事業という二つの事業的手法によって住宅地形成が行われている。本報告はその内の土地区画整理事業地区を取り上げ住宅地形成の現状把握とそこでの問題点を検討するものである。

土地区画整理は面的市街地基盤整備事業といわれている事業手法の1つである。本地区の様にもとは山林、農地の農業地域で行う郊外地土地区画整理事業では、市街地として必要な道路、公園等の公共施設の用地を確保し整

* 東京都立大学都市研究センター・工学部

** 東京都立大学大学院工学研究科

備すること、もとの山林や農地を宅地として整備することを目的として行われる。郊外地土地区画整理事業の特徴はこの宅地の整備、公共施設の整備、区画整理の用語でいえば「土地の区画形質の変更」と「公共施設の新設及び変更」という行為を「換地」²⁾という手続によって行うことにある。土地区画整理事業地区内の市街地形成は2つの段階からなりたっている。即ち、第1段階としての事業による市街地基盤整備と、第2段階としての換地で行われる建築行為の集積の2つである。郊外地土地区画整理事業は市街地基盤整備を直接的な範囲としておりその後の市街地形成は事業の範囲となっていない。したがって本研究の視点は、土地区画整備事業がこの手法上の特徴のもとで、計画的住宅地形成を目的とした多摩ニュータウン計画区域内の土地区画整理事業地区の市街地形成がどの様に進んでいるか、それが多摩ニュータウンの「計画性」にどのような問題点をもたらすかを明らかにすることである。

尚、本報告の構成は次のごとくである。第1章において多摩ニュータウン計画における土地区画整理事業地区の位置づけについて概観し、第2章では1980年に実施した土地利用状況調査のまとめを行い、第3章、4章では1980年調査で把握された土地利用の態様を分析するために1981年に行った調査をまとめた。そしておわりに、多

摩ニュータウン計画区域での土地区画整理事業地区における市街地形成上の問題点を指摘し、それに対する若干の提案を行った。

1. 多摩ニュータウン計画と土地区画整理事業

1.1 多摩ニュータウン計画における土地区画整理計画

(1) 計画の経緯

多摩ニュータウン計画の経緯と現状についてはすでに北条晃敬氏の論文(1980)においてまとめられており、ここでは詳細についてふれない。

1965年12月28日に新住事業の計画決定が告示され、当初は全地域買収方式で行われる計画であったが、全面買収に対する地主の反対が強く、丘陵地は新住事業で集落と周辺農地のある平地、山戸部分は土地区画整理事業で行うことになった。

多摩土地区画整理事業(1966年12月24日都市計画決定)、小野路土地区画整理事業(1961年2月24日都市計画決定)、由木土地区画整理事業(1971年7月29日都市計画決定)の3事業地区である。

(2) 多摩ニュータウン計画における土地区画整理事業地区の位置

表 1-1 事業区域別・施行者別の開発規模

単位(面積:ha, 人口は人)

区 分			計	多摩市	八王子市	町田市	稲城市	摘 要
新住宅市街地開発事業区域	東京都	面積	742.4	85.3	633.8	23.3	—	15~18
		人口	104,700	19,600	85,100	—	—	20~23住区
	日本住宅公団	面積	1,331.2	847.9	186.3	—	297.0	1~8, 10, 11,
		人口	193,600	115,800	33,800	—	44,000	12—1, 13, 14住区
	東京都住宅供給公社	面積	166.8	49.8	117.0	—	—	9, 12—2住区
		人口	29,500	10,000	19,500	—	—	
	小 計	面積	2,240.4	983.0	937.1	23.3	297.0	
		人口	337,800	145,400	138,400	—	44,000	
	区画整理事業認可区	面積	452.0	250.9	201.1	—	—	多摩, 由木, 小野路第1, 第2, 第3
		人口	53,000	29,000	24,000	—	—	
開 発 未 定 区 域		面積	327.8	36.7	32.1	178.0	81.0	19住区含む
		人口	29,200	6,700	5,100	9,000	8,400	
合 計		面積	3,020.2	1,270.6	1,170.3	201.3	378.0	
		人口	410,000	181,100	167,500	9,000	52,400	

出典多摩ニュータウン区画整理地区の市街化誘導に関する調査研究

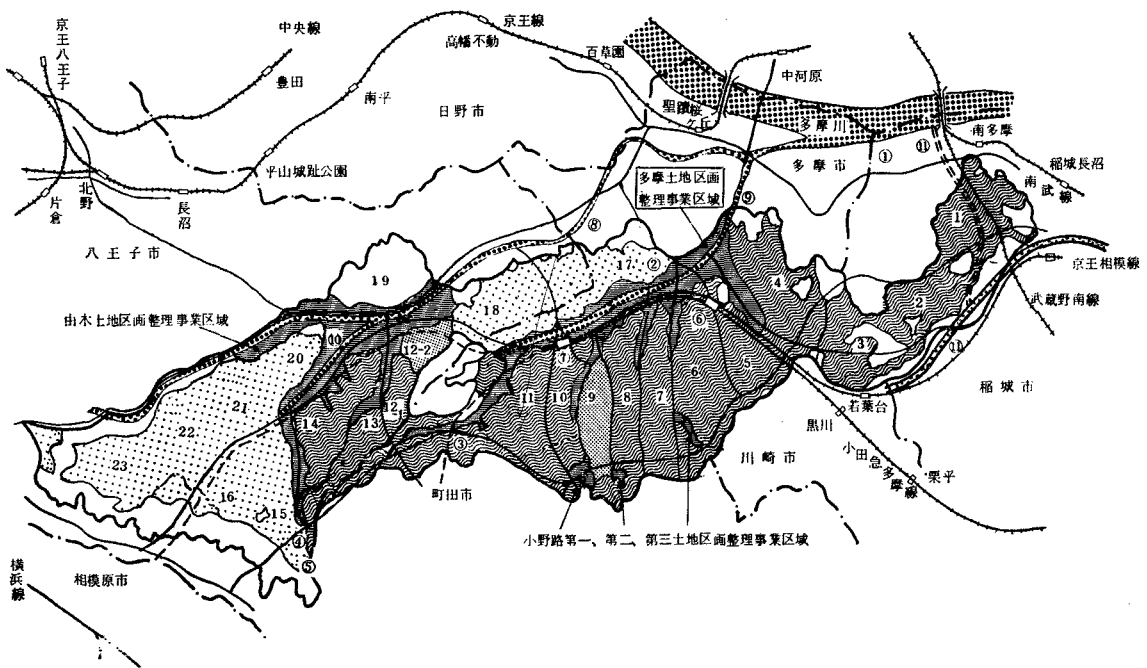


図1-1 多摩ニュータウン基本地図

(a) 新住事業と土地区画整理事業の配置

新住事業地区が丘陵地にあつて、土地区画整理事業が谷戸に枝状に配置されている。土地区画整理事業地区内に幹線道路と河川が貫通している(図1-1参照)

(b) 計画人口、計画面積における土地区画整理事業地区の位置

多摩ニュータウン全体の計画人口41万人に対して土地区画整理事業地区の計画人口は5.3万人であり、全体の12.9%に相当する。面積では全体が3020.2haなのに対して土地区画整理事業地区は452.0haとなっており、15.0%となっている。(表1-1参照)

計画人口密度に直して新住事業地区と土地区画整理事業地区を比較すると、前者が150.8人/haとなり、後者が117.3人/haとなっている。この密度の違いは新住事業地区では東京都、日本住宅公団、東京都住宅供給公社が事業施行者であり、自ら中高層住宅団地を建設するのに対して、土地区画整理事業施行者は東京都であるが、事業後の住宅建設は一般の土地所有者の建築する1戸建住宅を中心に住宅地形成を想定しているからである。

(3) 多摩ニュータウン計画区域における土地区画整理事業地区の特徴

- 土地区画整理事業地区が特異な形状となっている

新住事業の土地買収が丘陵地に限られ、河川の支流に沿った谷地田が土地区画整理事業地区に入り、その地区形状は旧河川の支流をなぞった様にひとで状をしており、市街地形成からみて土地区画整理事業地区が一定のまとまりを持つものになっていない。

- 河川改修、幹線道路中心の土地区画整理事業。

新住事業によって丘陵地が大規模に宅地造成され、住宅地が建設され、これにより大量の水の処理が要求され、必然的に平地の河川がこれを受けることになる。したがって平地で行われる土地区画整理事業に合せて、大規模な河川改修事業(大栗川、大田川、乞田川、三沢川)が行われている。又、多摩ニュータウンと他地域とを結ぶ地域間幹線道路も平地を貫通することになり、これらの道路(府中一町田線、府中一相模原線、日野一町田線)は土地区画整理事業によって整備される。この河川と幹線道路に沿った細長い地区形状となっている。

- 借地方式による河川改修、幹線道路整備の先行工事

新住事業と土地区画整理事業とでは事業のテンポに違いがあり、テンポの早い方の新住事業が要求する水の処理や工事用道路の整備をテンポの遅い土地区画整理事業地が引き受けるという問題があり、(北条, 1981)新住事業にこれらの工事を合せるため、普通の土地区

画整理事業の順にない借り上げ方式をとった。新住事業に必要な土地を借り上げ料を払って確保し、河川、道路工事にかかる家を新住事業地区に仮移転するというものである。

- ・ 本事業が農民・土地所有者の生活再建の要求にもとづいている

新住事業の土地買収に応じた農家にとって、土地区画整理事業地区内の土地は、脱農した場合の生活再建の糧である。

1.2 多摩土地区画整理事業地区の概要

本調査では多摩ニュータウン計画区域にある3土地区画整理事業地区のうち、施行面積が大きく、造成工事も進捗し、市街化が進んでいる多摩土地区画整理事業地区を対象とした。

(1) 事業計画（図1—3参照）

(a) 都市計画による区域決定

1966年12月24日、多摩ニュータウンのほぼ中央部を流れる乞田川沿いの多摩市関戸、貝取、連光寺、乞田及び落合の各1部にわたる地域221.5haを計画区域として決定した。

(b) 市街地基盤整備（表1—2参照）

- ・ 道路、公園、河川等の公共用地は従前の2.4倍になる。
- ・ 整備される宅地面積は138.8ha、施行地区面積の62.7%。

従前の山林や農地等の面積は164.5haであるが、事業によって宅地として区画形質の変更が行われ、整備される土地は138.8haになる。

- ・ 減歩率は30.22%、このうち公共減歩率は27.35%
- ・ 都市計画決定されている幹線道路は11路線。

府中一町田(多摩1・3・2)、日野一町田(多摩1・3・3)等の多摩ニュータウンを通り外部地域と結ぶ幹線道路が整備される。

- ・ 公園は児童公園24ヶ所、緑地2ヶ所を計画。
- ・ 乞田川（一級河川）の整備は、乞田川改修工事として別途事業
- ・ 下水道は分流式下水道として計画。污水管の布設整備を行う。ただし、污水处理場及び污水管渠については流域下水道として別途に東京都が施行する。

(2) 事業の進捗状況（図1—4参照）

- ・ 換地設計は1977年9月に終了
- ・ 仮換地指定は予定の54.0%（1979年度末現在）まで進行
- ・ 建物移転は40.9%完了（1979年度末現在）
- ・ 幹線道路は総延長の37.3%が完成（1979年度末現在）

- ・ 区画街路は総延長の38.5%が完成（1979年度末現在）
- ・ 宅地の整備は41.9%（1979年度末現在）

(3) 住宅地形成にかかわる計画

(a) 計画人口、計画戸数

計画区域面積221.5haに対して、計画人口22,000人、計画戸数5,300戸となっている（多摩ニュータウン事業概況）。これを基に計算すると人口密度99.0人/ha、戸数密度23.9戸/haとなる。

(b) 小学校区と生活関連公共施設の配置

本事業地区は、多摩第三小学校（事業計画以前の既在校）と、北永山小学校（新住事業地区）、北諏訪小学校（新住事業地区）の3小学校区に分かれている（図1—2参照）。これによると、土地区画整理事業地区内で1小学校区を構成するのは既在の多摩第三小学校だけであり、現状ではその校区の形状が不自然になっており、いわゆる住区³⁾としてのまとまりを欠いている。それ以外は新住事業地区内の小学校の校区に入っている。

このような住区構成の状況と、住民の生活に関する公共公益施設整備についても土地区画整理事業地区内では児童公園が整備されることになる以外、基本的には新住事業地区に依存していることを合せてみると、土地区画整理事業地区内は独立して住区を構成する計画とはなっていない。

(c) 用途地域地区（図1—3参照）

幹線道路の沿道街区は原則として、住居地域（容積率300%、建ぺい率60%）が指定され、1部永山駅に接続する一角が近隣商業地域（容積率300%、建ぺい率80%）となっている。又、それ以外の全街区は第2種住居専用地域（容積率200%、建ぺい率60%）が指定されている。

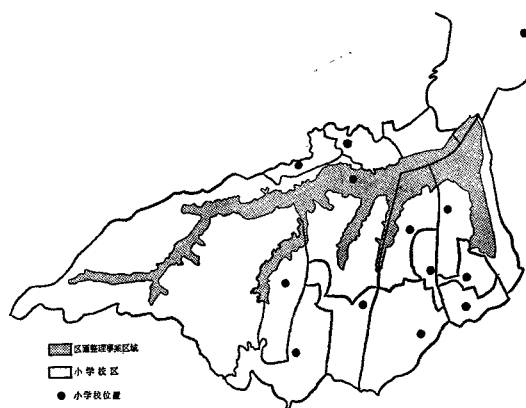


図1—2 小学校区図（1978年5月現在）

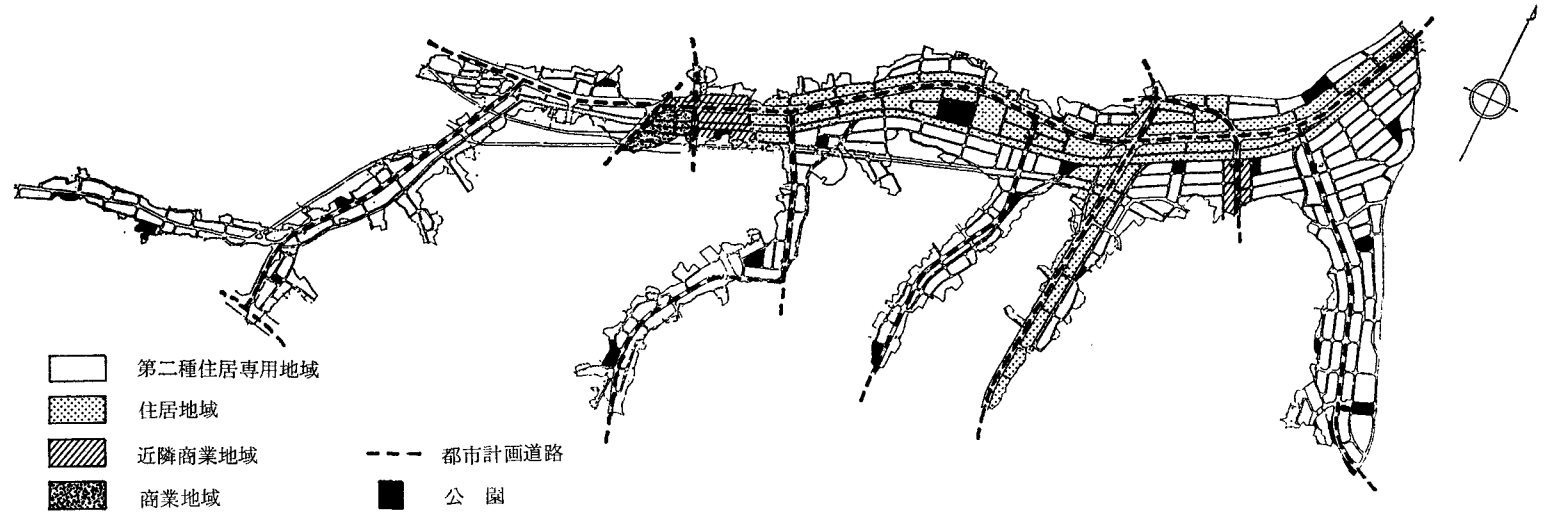


図1-3 多摩土地区画整理事業計画図（用途地域）

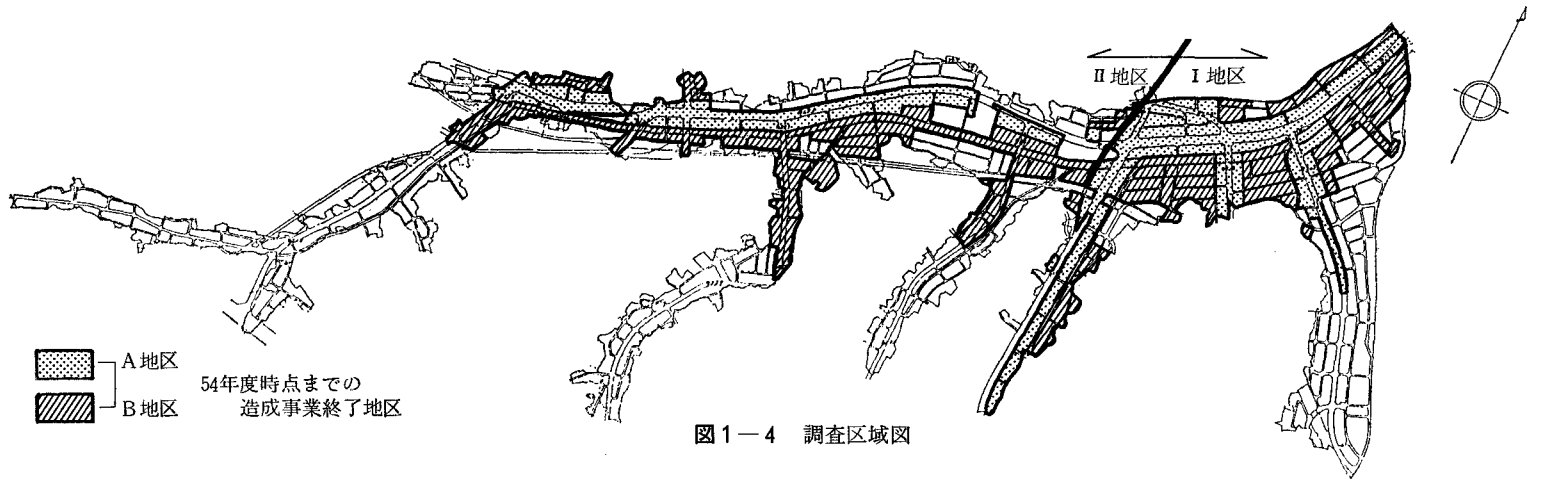


図1-4 調査区域図

表 1-2 施行前, 施行後面積対照表

種 目			施 行 前			施 行 後		備 考	
			地 積(㎡)	%	筆 数	地 積(㎡)	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	79,224	3.58	—	128,512	5.80		
		河 川	30,891	1.39	—	102,480	4.63		
		水 路	49,598	2.24	—	26,485	1.20		
		計	159,713	7.21	—	257,477	11.63		
	地 方 公 共 地	道 路	66,701	3.01	—	446,068	20.14		
		公 園	—	—	—	66,754	3.01		
計			66,701	3.01	—	512,822	23.15		
合 計			226,414	10.22	—	770,299	34.78		
宅 地	民 有 地	田	500,688	22.61	2,096	421,577	19.07		
		畑	663,829	29.98	1,652	561,790	25.36		
		宅 地	242,580	10.95	713	205,377	9.27		
		池 沼	311	0.01	2	265	0.01		
		山 林	134,018	6.05	373	112,523	5.08		
		牧 場	725	0.03	5	618	0.02		
		原 野	27,927	1.26	160	23,253	1.04		
		墓 地	4,428	0.20	57	4,428	0.20		
		境 内 地	6,100	0.28	6	5,200	0.23		
		寺 地	1,514	0.07	1	1,291	0.06		
		た め 池	1,061	0.05	6	872	0.04		
		公 衆 用 道 路	1,574	0.07	20	0	0		
		雑 種 地	4,761	0.21	42	4,058	0.18		
		学 校 用 地	2,383	0.11	5	2,031	0.09		
		計	1,591,899	71.88	5,138	1,343,283	60.65	町立小学校(借地)	
	公 所 共 有 地	普 通 財 産	12,247	0.55	40	10,328	0.47		
		計	12,247	0.55	40	10,328	0.47		
		公 用 財 産	12,242	0.55	19	12,072	0.55	町立小学校 10.319㎡	
		計	12,242	0.55	19	12,072	0.55	町立幼稚園	
		準 国 有 地	日本電信電話公社	3,985	0.18	7	2,974	0.13	
			日 本 国 有 鉄 道	169	0.01	4	169	0.01	高圧線鉄塔敷3ヶ所
			日 本 住 宅 公 団	23,969	1.08	8	18,876	0.84	
			計	28,123	1.27	19	22,019	0.99	
合 計			1,644,511	74.25	5,216	1,387,702	62.65		
保 留 地			—	—	—	56,983	2.57		
測 量 増			344,059	15.53	—	—	—		
総 計			2,214,984	100.00		2,214,984	100.00		

(1) 目的

2. 土地利用現況と市街地形成

多摩上地区画整理事業地区の土地利用の現況を把握する調査を行い、その土地利用現況について、他の事業地区での土地利用の状況とも比較しながら、検討を行う。

2.1 調査の方法

次に土地利用現況調査をもとに市街地形成の状況を、土地区画整理事業が想定していた計画との関連から検討を行う。

(2) 調査対象区域の設定

多摩土地区画整理事業地区の事業進捗状況は、1979年度末までに仮換地指定の予定からみると54.0%が進行している。本調査の対象は1979年度末までに仮換地指定が行われ、造成工事が完了し、土地の使用収益が開始されている区域とした（図1—4参照）。

調査区域を図1—4の様にⅠ地区とⅡ地区に区分した。

(3) 調査時点

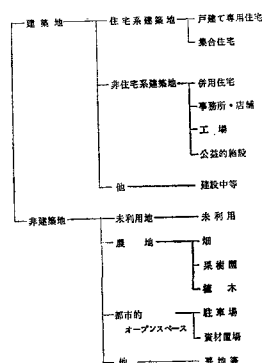
土地利用の現況把握の調査は1980年8月に行った。この時点の土地の使用収益開始からの経過年数は次の様に算定した。

1979年の造成工事完了区域はそれまでに部分的に進められて来た工事の結果であり、Ⅰ地区については、1979年時点の造成工事完了区域がほぼ概成された1975年時点をもって土地の使用収益が開始されたものとみなした。したがってⅠ地区については1980年8月の調査時点土地の使用収益開始後はほぼ5年の経過時点とみなした。Ⅱ地区については、1979年時点の造成完了区域がほぼ概成された時点を1978年とみなした。したがってⅡ地区の今回の調査時点は土地の使用収益が開始されて2年後となる。

(4) 土地利用の分類と集計

土地利用調査は表2—1の様な用途分類に従って行った。調査は仮換地指定図を基に作成したベースマップ上の民有地に⁴⁾土地利用用途別に土地利用界を記入した。又、建築地については、共同住宅の戸数を事務所、店舗等については業務の内容等を記入した。いずれも現地踏査によって判別した。踏査調査の結果から土地利用現況図を作成し、それから面積を算定した。

表2—1 土地利用用途分類



集計にあたっては、土地利用用途別に加えて、Ⅰ地区、Ⅱ地区の区分を更に、幹線道路（都市計画道路を示す）に接する街区をAブロックとし、それ以外の街区をBブロックとして区分し、集計を行った。尚Aブロック、Bブロックの区分は幹線道路に接するか、しないかの他、Bブロックが第二種専用住宅地域にAブロックが住居地域又は近隣商業地域になっている。

(5) 資料

東京都東部区画整理事務所の多摩土地区画整理仮換地図、同仮換地調査、同造成事業進捗図を使用した。

2.2 調査の結果

土地利用調査結果を集計したものが表2—2である。

土地利用の調査対象とした民有地面積は59.12haである。これを地区別にみるとⅠ—A地区が16.81ha、Ⅰ—B地区が17.37ha、Ⅱ—A地区が8.48ha、Ⅱ—B地区が16.46haである。

(1) ビルトアップ率

本調査地区の市街化状況を見るため、ビルトアップ率を求めて検討する。ビルトアップ率は民有地面積に対する建築地面積の比率で表わす。

- ・ 地区全体のビルトアップ率は47.1%である。

Ⅰ地区のビルトアップ率は47.8%でⅡ地区のビルトアップ率が46.2%となっている。Ⅰ地区が土地の使用収益開始後はほぼ5年を経過しているのに対して、Ⅱ地区では使用収益開始後はほぼ2年であることからⅠ地区の方がビルトアップ率の高いのは当然のこととしてもむしろⅡ地区でのビルトアップ率の高さが目立つ。

- ・ 幹線道路沿いのビルトアップ率が高い。

Ⅰ地区、Ⅱ地区ともAブロックのビルトアップ率が高くなっている、特にⅠ—A地区は56.0%となっている。

- ・ 他の事業地区との比較でも本地区でのビルトアップ率が高い。

本地区のビルトアップ率47.1%は、本地区と同様な方法で調査を行った他の土地区画整理事業地区⁵⁾に比べても高い値となっている（表2—3）。

松戸市4地区のうち、本地区の従前の地目宅地面積の比率10.95%に近い中金杉地区（11.8%）、上本郷第二地区（8.9%）のビルトアップ率をみると中金杉地区では仮換地指定後土地の使用収益開始5年の時点で32.5%、となっており上本郷第二地区でも仮換地指定後5年時点で29.8%、10年の時点で43.4%となっている。

各事業地区を単純な比較で論じられないが、本地区は新住事業地区での大きな人口集積が存在していること、多様な土地利用需要が発生すると思われる幹線道路が本地区を長く貫通していることなどの条件が、市

表 2-2 民有地土地利用用途別面積表

地 区		I-A	I-B	I 地区合計	II-A	II-B	II 地区合計	I・II 地区計
利用用途								
建 築 地	戸建て専用住宅	3.95 (11.6)	4.85 (14.2)	8.80 (25.7)	1.94 (7.8)	3.69 (14.8)	5.64 (22.6)	14.43 (24.4)
	集 合 住 宅	1.00 (2.9)	0.72 (2.1)	1.72 (5.0)	0.15 (0.6)	1.06 (4.3)	1.22 (4.9)	2.93 (5.0)
	併 用 住 宅	0.40 (1.2)	0.23 (0.7)	0.64 (1.9)	0.24 (1.0)	0.27 (1.1)	0.51 (2.0)	1.15 (1.9)
	事務所・店舗	3.47 (10.2)	0.30 (0.9)	3.77 (11.0)	0.93 (3.7)	0.94 (3.8)	1.87 (7.5)	5.65 (9.6)
	工 場	0.12 (0.4)	0.11 (0.3)	0.23 (0.7)	0.15 (0.6)	0.08 (0.3)	0.22 (0.9)	0.45 (0.8)
	公益的施設	0.42 (1.2)	0.53 (1.6)	0.95 (2.8)	0.24 (1.0)	0.90 (3.6)	1.14 (4.6)	2.08 (3.5)
	他	0.05 (0.1)	0.19 (0.6)	0.23 (0.7)	0.42 (1.7)	0.49 (2.0)	0.91 (3.6)	1.14 (1.9)
建 築 地 合 計		9.41 (27.5)	6.92 (20.2)	16.34 (47.8)	4.07 (16.3)	7.43 (29.8)	11.51 (46.2)	27.84 (47.1)
非 建 築 地	未 利 用	3.74 (10.9)	5.66 (16.6)	9.40 (27.5)	1.95 (7.8)	5.52 (22.1)	7.47 (30.0)	16.87 (28.5)
	畑	1.15 (3.4)	1.88 (5.5)	3.03 (8.9)	1.43 (5.7)	1.74 (7.0)	3.17 (12.7)	6.20 (10.5)
	果 樹 園	0.53 (1.6)	0.57 (1.7)	1.10 (3.2)	0.06 (0.2)	0.19 (0.8)	0.24 (1.0)	1.34 (2.3)
	植 木	0.12 (0.4)	0.42 (1.2)	0.55 (1.6)	0.13 (0.5)	0.51 (2.0)	0.64 (2.6)	1.19 (2.0)
	駐 車 場	1.70 (5.0)	1.24 (3.6)	2.94 (8.6)	0.71 (2.8)	0.68 (2.7)	1.39 (5.6)	4.33 (7.3)
	資 材 置 場	0.14 (0.4)	0.58 (1.7)	0.72 (2.1)	0.13 (5.2)	0.39 (1.6)	0.52 (2.1)	1.24 (2.1)
	他		0.10 (0.3)	0.10 (0.3)				0.10 (0.2)
非建築地合計		7.40 (21.7)	10.45 (30.6)	17.85 (52.2)	4.40 (17.6)	9.03 (36.2)	13.43 (53.8)	31.28 (52.9)
民有地総計		16.81 (49.2)	17.37 (50.8)	34.18 (100.0)	8.48 (34.0)	16.46 (66.0)	24.94 (100.0)	59.12 (100.0)

ha (%)

表 2-3 他地区におけるビルトアップ率

地 区 名	二十世紀ヶ丘		中 金 杉		上 本 郷 第 二			常 盤 平		
	* 3 年	6 年	2 年	5 年	5 年	8 年	10 年	5 年	15 年	18 年
民有地建築地面積 ha	5.8	9.1	4.9	5.5	19.4	23.0	28.3	16.2	36.4	40.2
民有地建築地率 % =市 街 化 率	14.8	23.2	29.0	32.5	29.8	35.3	43.4	23.5	52.9	58.4

* 年数は土地の使用収益開始後の経過年数を示す。

街化を早めているものと思われる。

(2) 建築地の土地利用

建築地 27.84 ha のうち 1 戸建専用住宅、共同住宅の住宅系建物による建築地が 62.4%，事務所・店舗等に併用住宅も含めた非住宅系建物による建築地が 37.6% になる。

(a) 住宅系建物

1 戸建専用住宅と共同住宅について、地区区分別に分布状況を見る。

- ・ 幹線道路沿いブロック以外のところで 1 戸建住宅の比率が高い。

建築地面積に占める 1 戸建専用住宅地面積の比率は I 地区で 53.9%，II 地区で 49.0% となっており、使用

表 2-4 非住宅系建物用途別面積

地 区		I-A	I-B	I 地区合計	II-A	II-B	II 地区合計	I・II 地区計
業務内容								
自動車 関連施設		20	1	21	8	2	10	31
		17,809 (38.8)	466 (1.0)	18,275 (39.8)	4,370 (19.2)	1,709 (7.5)	6,079 (26.7)	24,354 (35.5)
		19		19	5	8	13	32
		13,720 (29.9)		13,720 (29.9)	2,220 (9.8)	1,313 (5.8)	3,533 (15.5)	17,253 (25.1)
		5	4	9	1	5	6	15
建築関連施設		2,152 (4.7)	1,362 (3.0)	3,514 (7.7)	366 (1.6)	2,225 (9.8)	2,591 (11.4)	6,105 (8.9)
		10	1	11	9	8	17	28
		2,601 (5.7)	263 (0.6)	2,864 (6.2)	2,260 (9.9)	1,257 (5.5)	3,517 (15.4)	6,381 (9.3)
		3	3	6	2	5	7	13
		854 (1.9)	1,344 (2.9)	2,198 (4.8)	1,132 (5.0)	3,159 (13.9)	4,291 (18.8)	6,489 (9.4)
事務所施設	製造品販売	6	5	11	1	2	3	14
		1,425 (3.1)	1,752 (3.8)	3,177 (6.9)	251 (1.1)	1,081 (4.7)	1,332 (5.9)	4,509 (6.6)
	上記以外	1		1		3	3	4
		1,397 (3.0)		1,397 (3.0)		1,339 (5.9)	1,339 (5.9)	2,736 (4.0)
		1	2	3		1	1	4
倉庫施設		235 (0.5)	532 (1.2)	767 (1.7)		83 (0.4)	83 (0.4)	850 (1.2)
		65	16	81	26	34	60	141
		40,193 (87.5)	5,719 (12.5)	45,912 (100.0)	10,599 (46.6)	12,166 (53.4)	22,765 (100.0)	68,677 (100.0)
地 区 合 計								

件 数
面 積 m^2
(%)

収益開始後の年数の多いⅠ地区が高くなっている。Ⅰ地区、Ⅱ地区について、A、Bブロックに分けてみると、Ⅰ-Aが24.2%、Ⅰ-Bが29.7%、Ⅱ-Aが16.9%、Ⅱ-Bが32.1%となっており、いずれもBブロック、即ち幹線道路沿い以外のブロックでの比率が高くなっている。

・ 共同住宅は建築地のほぼ10%を占める。

共同住宅地面積の建築地面積に対する割合はⅠ地区で10.5%、Ⅱ地区で10.6%となっており同じ様な比率となっている。これをA、Bブロック別にみると、Ⅰ地区では若干Aブロックに多いが均等になっているのに対してⅡ地区ではBブロックに集中している。

土地利用現況図からみると、Ⅰ地区ではAブロックにマンション等の比較的大きな共同住宅が立地しており、Ⅱ地区のBブロックには、近接する中央大学等の学生を対象としたアパートの立地が多い。

(b) 非住宅系建物

事務所・店舗、工場・倉庫、併用住宅について、業務内容別に細区分し、集計した(表2-4)。

・ 自動車に関連する用途の建物の比率が大きい。

Ⅰ地区でもその面積比は39.8%、特にⅠ-A地区内

での面積比は44.3%と更に高い。Ⅱ地区でもその面積比は35.5%を示している。

・ Ⅰ地区とⅡ地区での立地動向に違いがみられる。

これらの建物用途の建築地面積をAブロックとBブロックとの比較でみると、Ⅰ地区ではAブロックが87.5%、Bブロックが12.5%となっており、幹線道路沿いに集中している傾向がよく示されている。これに対してⅡ地区ではAブロックが46.6%、Bブロックが53.4%となっており、若干Bブロックの比率が高い。これはⅡ地区がⅠ地区に比べてより幹線道路沿いに細長く、Bブロックの奥行きが小さいこと、更に、Bブロックに接して多摩センター駅があり、Ⅱ地区のBブロックのかなりな部分が幹線道路と多摩センター駅に挟まれた地区となっていることによっている。

(3) 非建築地の土地利用

民有地面積59.12haのうち非建築地は31.28haで52.9%に当る。

・ 他の区画整理地区と比較して、駐車場、資材置場等の土地利用の比率が高い。

先にも述べた、松戸市上本郷第二地区のデーターと

比較してみる。上本郷第二地区の土地の使用収益開始後5年の時点と、本地区の使用収益開始後同じ5年の時点を示すⅠ地区の結果とを比較する。民有地面積に対して、上本郷第二地区が建築地29.8%、農地19.0%、駐車場・資材置場0.2%、未利用地50.9%、その他0.2%となっているのに対して、多摩のⅠ地区では順次47.8%、13.7%、10.7%、27.5%、0.3%となっている。

本地区の建築地率の高さは先に指摘したが、非建築地での土地利用でも、駐車場・資材置場による土地利用の比率の高さが目立つ。

これらの駐車場も、整備されたものではなく、造成後の状態を駐車場スペースに使っているという形のものが多くみられる。

- ・ 幹線道路沿いブロックは未利用地が少ない。

Ⅰ地区、Ⅱ地区各々の非建築地に占める未利用地の割合はⅠ-Aが21.0%、Ⅰ-Bが31.7%Ⅱ-Aが14.5%、Ⅱ-Bが41.1%となっており、Bブロックに未利用地が多く、幹線道路沿いでは未利用地のままととなっている土地が少ないという傾向がみられる。

- ・ 幹線道路沿いブロックでの農地利用は少ない。

Ⅰ地区、Ⅱ地区、各々の非建築地に占める農地利用の割合をA、Bブロック別にみると、Ⅰ-Aが10.1%Ⅰ-Bが16.8%、Ⅱ-Aが12.1%、Ⅱ-Bが18.2%となっており、Bブロックの方に多くみられる。

- ・ 駐車場、資材置場による利用は特に強い傾向はみられない。

駐車場・資材置場の非建築地面積に占める割合を、地区別、ブロック別にみるとⅠ-Aが10.4%、Ⅰ-Bが10.2%、Ⅱ-Aが6.3%、Ⅱ-Bが8.0%となっている。

2.3 市街地形成上の問題点

ここでは前節で得た土地利用現況のデーターを基にして、市街地形成上の問題点について、現在の市街化の状況を土地区画整理事業が想定している、計画人口、計画戸数との関連、土地利用計画との関連から検討する。尚、ここではⅠ地区を取り上げる。

(1) 形成された住宅地の水準

(a) 住宅の現況

表2—5はⅠ地区の現調査時点での1戸建専用住宅と共同住宅を取り上げ整理したものであ。

- ・ 戸数では共同住宅の方が上まわっている。

1戸建専用住宅の戸数286戸、それに対して共同住宅は39棟361戸となっており、総戸数647戸のうち共同住宅の戸数は55.6%となっている。

- ・ 戸数密度（ネット）は1ヘクタール当り62.3戸となっている。

1戸建専用住宅、共同住宅の敷地となっている合計

建築地面積が10.38haになっており、647戸のネット戸数密度は62.3戸/haである。

- ・ 仮換地指定以降に建築された1戸建専用住宅の水準が低い。

1戸建専用住宅を従前からの土地所有者の住宅と思われる①既存建築物⁹⁾の住宅とそれ以外の住宅に分け、更に後者を②売買による土地所有権移転を伴わない、したがって従前からの土地所有者か、あるいはその土地所有から相続又は贈与等によって土地を譲り受けた者の土地に仮換地指定後建てられた住宅と③仮換地指定以降売買による土地所有権移転のあった土地に新たに建てられた住宅とに区分し、各々1戸当りの平均敷地面積、ネット戸数密度を求めた。1戸当りの平均敷地面積をみると、①が478㎡/戸、②が341㎡/戸、③が141㎡/戸となっており、仮換地指定以降に建てられた住宅の水準が低いことがわかる。特に、仮換地指定以降に宅地分譲、建売分譲による住宅と思われる土地売買を伴った場合の住宅の水準が極めて低い。

共同住宅については、R.C造と非R.C造とではR.C造の方が1戸当り平均敷地面積が小さくなっているがこれは非R.C造が2階建て規模に対してR.C造では2階建て以上の規模のものがみられることになっている。

(b) 土地区画整理事業の計画戸数との比較

多摩土地区画整理事業地区（面積221.5ha）の計画居住人口は22,000人、計画戸数は5,300戸となっている。

- ・ 現在の戸数密度は計画戸数密度をこえている。

計画戸数密度（グロス）を算定すると23.9戸/haとなる。この数値は独立住宅を想定したものである¹⁰⁾。

先に求めた現在でのネット戸数密度62.3戸/haはこれをはるかに上まわっているが、計画の数字がグロスで求めたものであり、これをネットに直してみなければならない。多摩土地区画整理事業計画書の「土地の種目別施行前後対象表」より、施行後の宅地面積のうち民有地の建築地化可能面積（民有地のうち墓地、寺地、学校用地等の住宅宅地にならないと思われるものを除いた面積）132.6haに対する戸数密度を求めた。結果ネットの計画戸数密度は40.0戸/haとなった。これと比較しても現在の戸数密度の方が上まわっていることになる。

- ・ 計画戸数密度を上まわる理由として共同住宅の建築が大きい。

算定した40.0戸/haをネットの計画戸数密度とすると1戸建専用住宅だけを取り上げた場合の現在のネット戸数密度（32.5戸/ha）はそれを下まわっていることになる。これに比べて、共同住宅だけの場合の現在のネット戸数密度が228戸/haとなっており、両者が混

表 2-5 住 宅 の 現 状

			戸 数	面 積 (<i>ha</i>)	戸当り敷地 面積(<i>m</i> ² /戸)	戸 数 密 度 (戸/ <i>ha</i>)
戸建て専用住宅	① 既存建築物の住宅		92	4.40	478	20.9
	既存建築物以外 の住宅	② 仮換地指定以降 土地売買なし	83	2.83	341	29.3
		③ 同 あり	111	1.57	141	70.8
	合 計		286	8.80	308	32.5
共 同 住 宅	R. C 造	仮換地指定以降 土地売買なし	108(8棟)	0.41	38.3	261
		区分所有による もの	31(2)	0.12	39.5	253
		計	139(10)	0.53	38.6	259
	非 R. C 造	仮換地指定以降 土地売買なし	192(25)	0.92	48.1	208
		同 あり	30)4)	0.12	40.6	246
		計	222(29)	1.04	47.1	212
	合 計		361(39)	1.58	43.8	228
住 宅 地 総 計		647	10.38	160	62.3	

在した現在の住宅地のネット戸数密度は当然のことながら計画戸数密度を大幅に上まわり、62.3戸/ ha となっている。すなわち、計画における独立住宅地との想定が現実には大幅にくるって来ていることになる。

尚、1戸建専用住宅の場合、計画密度を下まわっている理由は、既存建築物となっている住宅（多くは従前からの農家）92戸が1戸当りの平均敷地面積478 m^2 となっており、このネット戸数密度も20.9戸/ ha と低い値となり、これによって全体の現在の戸数密度を下げているからである。現在でも②と③だけの戸数密度は44.1戸/ ha となっており、計画戸数密度を上まわっている。

(2) 用途地域地区指定と土地利用

現在の用途地域指定（図1-3）は土地区画整理事業地区内の土地利用予測を反映しているものと思われる。近隣商業地域となっている街区は永山駅周辺のサブセンターに隣接し、商業施設、業務施設の高度利用を可能にしている。幹線道路沿いの住居地域の街区では一定の床面積（50 m^2 以下）の作業所、車庫や店舗事務所やマンション等の容積300%までの共同住宅などが建築可能となっている。これ以外の街区では第二種住居専用地域に指定され、基本的には住宅、併用住宅共同住宅の住宅系建築物を建てる地域となっている。住宅以外の建築を規制するという拘束力の点からみると第1種住居専用地域、第2種住居専用地域、住居地域

近隣商業地域、商業地域⁹⁾と順次弱くなっている。したがって、ここでの幹線道路沿い街区での住居地域指定、永山駅隣接街区での近隣商業地域指定は住宅以外の建築を規制するという拘束力をゆるめることによって、住宅以外の立地を認め、誘導を計るという意図がみられる（これらの指定地域での住宅建築も認められておりいわば混合的土地利用を容認していることになる）。

したがって、ここでの検討は、用途地域地区の指定状況と現実の土地利用との比較から、用途地域地区指定の意図に沿った土地利用の誘導、純化の実現有無という視点から行う。そのために把握されている土地利用現況を街区単位（街区は基本的に四方を街路が囲まれたものを示す）で指標化して検討を行った。

(図2-1, 2-2, 2-3)

(a) 住宅地比率

1戸建住宅と共同住宅の建っている建築地の街区面積に対する比率を住宅地率とした。

住宅地率60%以上の街区は12街区となっており（新住事業地区との境にあって街区を形成していない部分はほとんどがもとの農家の建築地であり、この部分の住宅地率は100%になるが、ここではこれを除いている）このうち1街区は近隣商業地域にあり、5街区が住居地域にあり、残り6街区が第2種住居専用地域にある。この様に現状では、比較的住宅地として特化している街区が用途地域指定にの違いかかわらず分布している。

住宅地率60%以下の街区についてても、用途地域指定の違いとの関連はみられない。

(b) 店舗・事務所比率

店舗・事務所建築物の建築地の街区面積に対する比率を店舗・事務所比率とした。

これが20%以上となっている12街区は全て住居地域か近隣商業地域（わずか1街区）に分布している。第2種住居専用地域で店舗・事務所の立地がみられる街区は4街区にすぎない（いずれも20%未満）。店舗・事務所の立地街区は幹線道路沿いに分布している。

図2-1 住宅比率別街区分布

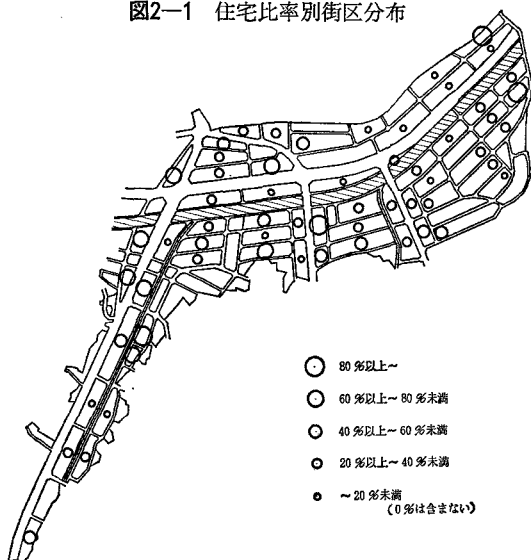


図2-2 店舗・事務所比率別街区分布

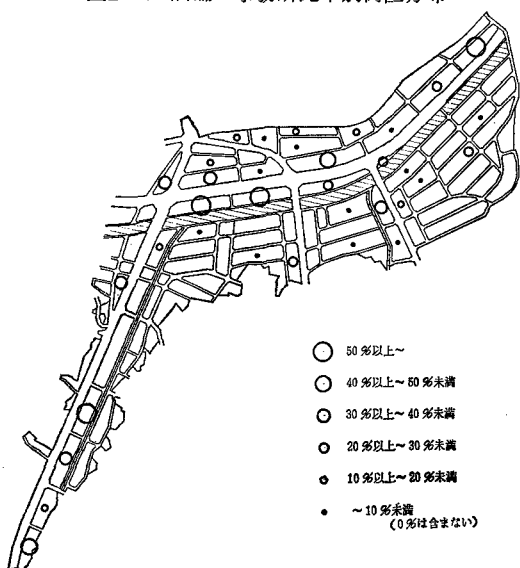
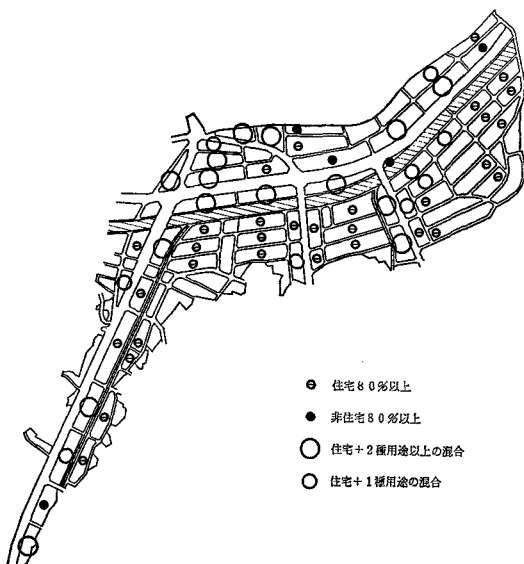


図2-3 街区別用途混合状況



(c) 用途混合の状況

建物を住宅系と非住宅系（併用住宅も含む）に分け各々が街区内の建築地面積の80%以上になったものを住宅系あるいは非住宅系の用途で純化した街区とみなし、いずれかが80%に達しない街区で住宅系建物と非住宅系建物が立地している場合を用途が混合しているとみなした。更に用途混合の場合に非住宅系用途が1種の場合と2種以上の場合に分けた。

近隣商業地域は4街区のうち3街区が住宅系用途で純化し、1街区が非住宅系用途1種の混合となっているにすぎない。これは近隣商業地域にもかかわらず、住宅系用途で純化する要因としては既存建築物の住宅が立地していることによっている。

住居地域が指定されている街区のうち非住宅系用途で純化している街区が4街区で、住宅系用途で純化している街区が6街区ある。用途混合している街区をみると、非住宅系用途2種以上で混合している街区が15街区になり1種の混合が5街区となっており、合せて用途混合街区は20街区になる。

幹線道路沿いの住居地域では、非住宅系で純化している街区が30街区中4街区にすぎず、必ずしも意図通りの用途の純化が進んでいない。

第2種住居専用地域の街区では、住宅系用途で純化しているのが24街区、非住宅系用途が混在しているのが7街区、非住宅系用途で純化しているのが2街区となっており、比較的住宅系用途で純化しているという傾向がみられる。

地区全体の傾向としてみると住宅系用途で純化している街区が36街区、非住宅系で純化しているのが6街

区、非住宅系用途1種で混合しているのが12街区、2種の混合が16街区となっており、住宅系用途での純化の傾向はみられるが、幹線道路沿いでは用途混合の傾向がある。

(3) 市街地形式上の問題点

実現されている住宅の戸数密度が計画戸数密度を上まわっている、住宅と非住宅系建物の混在した土地利用が発生しているという市街化状況を指摘した。ここではこうした市街化状況を前提して、今後の市街地形成を予測してみることによって、問題点の検討を行う。

現在の市街化状況を前提として将来予想される住宅戸数を算定するため次の様な仮定に基づいて2つのケースについて試算を行った。

①のケース

イ. 民有地のビルトアップがほぼ達成された時点を民有地面積の80%⁹⁾が建築地化した時点とした。

ロ. 民有地の建築地化可能面積を132.6ha(多摩土地区画整理事業地区全体Ⅰ地区とⅡ地区)とした。

ハ. 民有地面積(132.6ha)が80%建築地化した時点での1戸建専用住宅、共同住宅と非住宅系建物による建築地比率は現在の建築地における比率と同様になるものと仮定した(住宅地面積62.4%、非住宅系建物建築地37.6%)

ニ. 民有地の住宅建築地の面積比率と想定戸数密度を次の様に仮定した。

1戸建専用住宅のうち既存建築物はもとの農家が多く、今後も現状の面積、戸数が変わらないものとした。したがって、本調査で把握した民有地59.1haが80%建築化した時点(建築地面積47.3ha)の住宅地面積比率と戸数密度は次のごとくである。

- ・ 既存建築物の住宅地面積は15.2%となり(Ⅱ地区の既存建築物の住宅地面積はⅠ地区の総1戸建専用住宅地面積に対する比率と同じものとして求めた)、戸数密度は20.9戸/haとした。

- ・ 既存建築物以外の仮換地指定以降建てられた1戸建専用住宅、共同住宅の建築による住宅地面積比率は47.2%となる。この戸数密度を92.8戸/haとした¹⁰⁾(1戸建専用住宅の戸数密度は表2-5の②と③が現在の比率で建築されるものとして44.1戸/haとし、共同住宅戸数密度も表2-5の228戸/haとして求めた)。

ホ. 全民有地面積132.6haのうち、本調査地区が59.1haとなっており、残りの73.5haの未造成地区についてもイからニまでの仮定が成りたつものとした。

以上の条件から戸数を試算すると、

- ・ 本調査地区
 $59.1 \times 80 / 100 (20.9 \times 15.2 / 100 + 92.8 \times 47.2 /$

$100) = 2,222$ 戸

- ・ 未造成地区

$73.5 \times 80 / 100 (20.9 \times 15.2 / 100 + 92.8 \times 47.2 / 100) = 2,763$ 戸

- ・ 合計2,222戸+2,763戸=4,985戸(端数切上げ)

この試算では計画戸数5,300戸を下まわる結果となった。

②のケース

①のケースの場合は民有地の建築地に占める非住宅系建物の建築地面積が既存建築物の住宅を除く住宅地面積より大きくなるという土地利用配分を条件設定として行っている。

多摩土地区画整理事業地区周辺の新住事業地区の住宅建設もほぼ完了に近くなっており、その人口集積に伴う需要を要因とした、非住宅系建物の立地が①のケースほど今後は進まないとも考えられる。更に未造成地区では、現状の幹線道路沿いの様な建築地化が再現されないとも考えられる。

したがって、極端なケースとして②では、本調査地区の未建築地と未造成地区では、今後、仮に非住宅系建物の立地がゼロとなる土地利用配分とし、建築地面積のうち既存建築物の住宅地面積と現在までの非住宅系建物による建築地面積を除いた全ての建築地面積が戸数密度92.8戸/haで住宅地化するものとして試算を行う。

- ・ 本調査地区

$(59.1 \times 80 / 100 - 59.1 \times 0.8 \times 0.152 - 10.5) \times 92.8 + 152 = 2,897$ 戸

- ・ 未造成地区

$(73.5 \times 80 / 100 - 73.5 \times 0.8 \times 0.152) \times 92.8 + 187 = 4,818$ 戸

- ・ 合計2,897+4,818=7,715戸

この試算では計画戸数5,300戸の46%増ということになる。

以上の2つの試算(いずれも併用住宅戸数を除いており、これにその部分が加算されなければならない)は最小限の予測値と最大限の予測値が求められていると考えられる。

(a) 計画戸数を下まわる市街地地形成が行われる場合の問題点

もとの農家の住宅(既存建築物の多く)を除いた新築の住宅が計画で想定している敷地規模より狭小なものが多いこと、共同住宅の建設による戸数密度の上昇という現状を前提としながらも、計画戸数内に納まっている。

この要因は大きな住宅敷地を使用しているもとの農家が土地区画整理事業地区に入っていることも1つであるが、新住事業地区での人口集積を需要とする、外

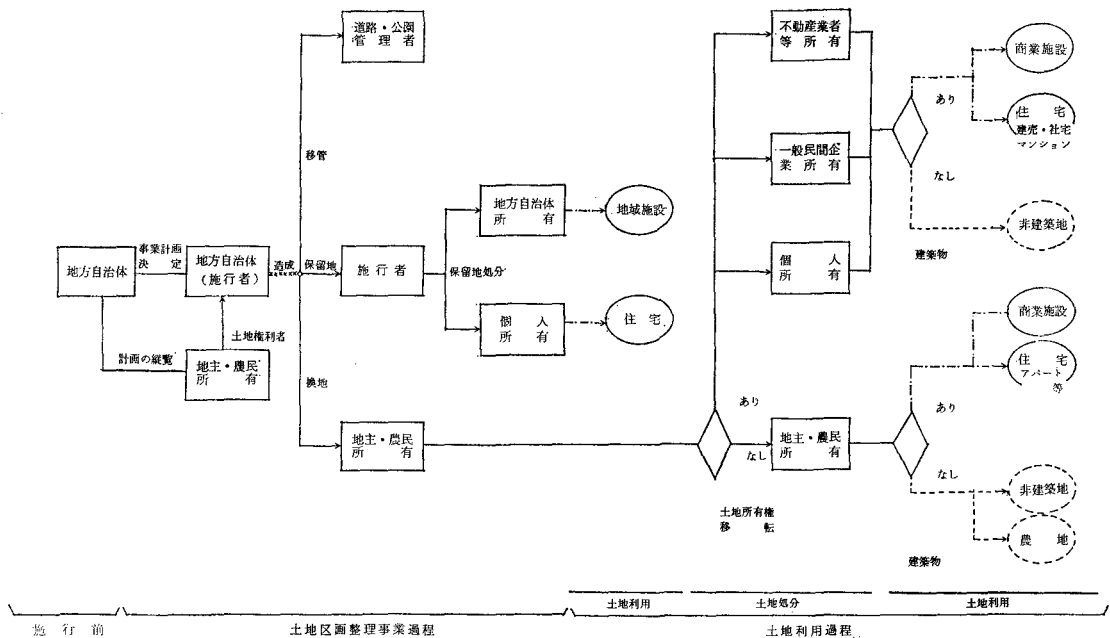


図3-1 自治体施行郊外地土地地区画整理事業における一般的土地利用転換過程

食産業（郊外レストラン）、自動車販売店、ガソリンスタンド、飲食店などの住宅以外の用途の建物が幹線道路沿いに急速に立地しこの動向が続くものとした結果である。

すなわち、戸数の上では計画内に納まっているが、それは土地利用計画上の「ずれ」（石田他、1982）の結果である。多摩土地地区画整理事業地区内の計画人口22,000人、計画戸数5,300戸は、250㎡規模の敷地面積を持つ1戸建住宅を想定している（前節(1)）。これに対して現状の新築されている住宅、特に宅地分譲、建売分譲による住宅では平均敷地規模141㎡となっており、街区の単位でみれば、狭小過密な住宅地となっており、更にこれに加えて木造アパートを中心とする共同住宅の建築があり、街区単位でみれば計画と「ずれ」た住環境の悪い住宅地形成が進んでいる。一方、住宅以外の建物の立地は、全体を住宅地として想定している計画からみれば土地利用上の「ずれ」である。いわば、計画戸数の点からみれば、狭小過密な住宅地形成による「ずれ」を土地利用の「ずれ」が相殺している結果となっている。

(b) 計画戸数を大幅に上まわる様な市街地形成が行われる場合の問題点。

住宅以外の建物の立地が現状よりも鈍化する場合は現在、住居地域に指定されている幹線道路沿いにマン

ション等の共同住宅の立地が促進され、幹線道路沿い以外の街区での狭小過密住宅地形成と相いまって、全体的に計画の想定する住宅地より、狭小高密度な住宅地形成が行われ、計画人口、計画戸数上まわる様な「ずれ」がおこることになる。

戸数の計画からの大幅な「ずれ」は、総人口の大幅な「ずれ」ともなり、例えば就学人口予測をくるわし、義務教育施設量の計画をくるわし（特に新住事業地区の小学校を利用していることから）、いわば住区レベルでの住環境の問題を発生させる。

3. 従前土地所有者の土地運用

3.1 調査の方法

(1) 方法

土地地区画整理事業地区の土地利用は、宅地として整備された換地を、その換地として土地を受け取った従前土地所有者¹¹⁾が自ら行う、住宅、アパート、駐車場等による利用か、その従前土地所有者が手放した土地の取得者¹²⁾による住宅建設、店舗建設等による利用である（図3-1参照）

ここでは、まず従前土地所有者の土地運用がどの様に行われているかを検討する。検討の仕方としては従前土地所有者を仮換地指定時の換地の所有規模別に区分して、その区分ごとに、土地の売却、土地利用にみられる

傾向を検討した。従前土地所有者のこのような土地運用は、外的な土地利用需要の状況、あるいは、従前土地所有者1人々の生活状況によって様々なケースが予想されるが本調査では、新住事業地区の人口集積による土地利用需要が土地区画整理事業地区全体に存在するものとし、従前土地所有者の土地運用はその土地所有規模によって規定されるものと仮定した。

取得者についての調査を行っていないが、従前土地所有者が売却した土地の土地利用について検討した。仮換地指定以降売買のあった土地の土地利用と売買が行われていない土地の土地利用とを比較し、取得者と従前土地所有者の土地利用傾向の違いを検討する。

(2) 資料

調査資料としては、第2章で用いた仮換地図上の土地利用現況図と仮換地調書の他、東京都東部区画整理事務所備え付けの土地登記簿台帳、建築確認図を用いた。

3.2 従前土地所有者の土地運用傾向

(1) 土地所有規模別従前土地所有者

(a) 土地所有規模別従前土地所有者の分布

仮換地指定時における従前土地所有者がどれだけの換地を所有していたかを、AからEまでの5段階に区分し集計したものが表3-1である。

- ・ 1,000 m^2 未満の従前土地所有者が過半を占めている。

表 3-1 仮換地時点の土地所有規模別従前土地所有者

土地所有規模別 土地売却の有無	A 250 m^2 未満	B 250 m^2 以上～ 1000 m^2 未満	C 1000 m^2 以上～ 3000 m^2 未満	D 3000 m^2 以上～ 5000 m^2 未満	E 5000 m^2 以上～	計
土地売却経験 無	55 (96.5)	66 (80.5)	34 (69.4)	7 (43.8)	6 (33.3)	168 (75.7)
〃 有	2 (3.5)	16 (19.5)	15 (30.6)	9 (56.2)	12 (66.7)	54 (24.3)
計	57 (100.0) (25.7)	82 (100.0) (36.9)	49 (100.0) (22.1)	16 (100.0) (7.2)	18 (100.0) (8.1)	222 (100.0) (100.0)

() は%

表 3-2 土地所有規模別土地売却状況

土地所有規模別 売却面積	A	B	C	D	E	計
5～10%未満			1	2	8	11
10～20% 〃			4	1	1	6
20～30% 〃		2	3	3		8
30～40% 〃		1	1	1		3
40～50% 〃		2	2		1	5
50～60% 〃		2	1	1		4
60～70% 〃						
70～80% 〃		1				1
80～90% 〃					2	2
90～100% 〃				1		1
100%	2	8	3			13
計	2	16	15	9	12	54
平均売却面積比率	100.0%	75.4%	33.1%	30.6%	17.4%	24.4%
平均売却面積	173 m^2	343.0 m^2	609.4 m^2	1,146.7 m^2	1,708.2 m^2	836.7 m^2

250㎡未満の従前土地所有者が25.8%、250㎡以上1,000㎡未満の従前土地所有者が37.1%となっており、合計で62.9%になる。

- 5,000㎡以上の従前土地所有者はこれに比べてわずか8.1%にすぎない。

(b) 従前土地所有者の土地売却

土地所有規模別に土地売却の有無についても表3-1に集計している。

- 土地売却を行っている従前土地所有者が少ない。従前土地所有者221名のうち54名(24.4%)に仮換地指定以降土地売却の経験があるにすぎない。

- 土地所有規模3,000㎡を境に土地売却経験者数に差がある。

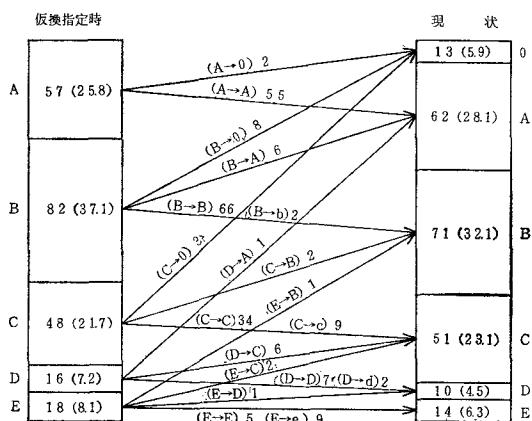
250㎡未満の従前土地所有者では土地売却を行っているものは57名中2名にすぎない。これに比べて5,000㎡以上の従前土地所有者では18名中72.2%に当たる13名が土地売却を行っている。全体の傾向として、3,000㎡以上の従前土地所有者に土地売却者が多い。

- 土地売却の仕方にも3,000㎡を境に相違がみられる。

全体に土地売却面積の土地所有面積に対する平均の比率は24.4%となっている。3,000㎡未満の従前土地所有者には所有地をそっくり売却するというケースがみられる。これに比べて、3,000㎡以上の従前土地所有者の土地売却面積はその所有地に占める割合が少なくなっており、特に5,000㎡以上の従前土地所有者では平均して17.4%と小さい。(表3-2参照)

(c) 土地所有規模別従前土地所有者構成の変化

仮換地指定時点と現調査時点の土地所有規模別従前



A→0 は、売却して所有地がゼロになったものを表す
 B→A は、売却して土地所有規模別ランクが下がったものを表す。
 B→B は、土地所有規模に変化がないことを表す
 B→b は、売却があるが土地所有規模別ランクが下らないものを表す。

図3-2 土地所有規模別土地所有者の変化

土地所有者の分布がどの様に変化¹³⁾したかを図3-2に示す。

- 全体に土地売却によって、土地所有規模の小さな従前土地所有者の比率が多くなっている。

現時点は仮換地指定後ほぼ5年を経過している。3,000㎡以上の従前土地所有者は全体の15.3%から10.8%に縮小し、3,000㎡未満の従前土地所有者は84.7%が89.2%に拡大している(土地売却によってゼロになった従前土地所有者も含めている)。

(2) 従前土地所有者の土地利用

(a) 従前土地所有者の土地利用タイプ

従前土地所有者が所有する換地をどの様に利用しているかのタイプ区分を行った。

- 建築的土地利用のみを行っている従前土地所有者
現在所有している土地が全て住宅、アパート、店舗等の建築物の敷地として利用されている。

- 非建築的土地利用のみを行っている従前土地所有者、

現在所有している土地が農地、駐車場、資料置場等に利用されているか、未利用地となっていて、建築物の敷地利用が行われていない。

- 建築的、非建築的両方の土地利用を行っている従前土地所有者。

現在の所有している土地に、建築的土地利用と非建築的土地利用の両方がみられる。

表3-3はこの区分に従って、土地所有規模別に集計したものである。ただし、土地所有規模A、B、Cのクラスでは土地売却によって所有者がゼロになった従前土地所有者(A 2人、B 8人、C 3人)があり、これを除いた従前土地所有者の現在の所有地についての土地利用である。

- 1,000㎡未満の従前土地所有者では建築物の敷地としてのみ所有地を利用するものが多い。

A、Bクラスではaタイプの従前土地所有者が60%以上を占めている。

- 1,000㎡以上の土地所有規模になると、建築的土地利用、非建築的土地利用の両方を行う従前土地所有者が多くなる。

C、D、Eクラスの従前土地所有者では、建築的土地利用と非建築土地利用の両方を行っている従前土地所有者がほぼ60%からそれ以上を占めている。

- 地区内非居住者の割合は小さな土地所有規模の者に多いと思われる。

C、D、Eクラスに建築的土地利用と非建築的土地利用の両方を行っている従前土地所有者が多い理由の1つとして、このクラスではもともと農家が多く地区内に居住しており、居住用住宅による建築的土地利用が存在しているからであるものと思われる。一方、

表 3-3 土地所有規模別，土地利用タイプ別，従前土地所有者の状況

土地所有規模別 土地利用タイプ区分	A	B	C	D	E
a.	36 (65.5)	45 (60.0)	11 (24.4)	3 (18.8)	1 (5.6)
b.	17 (30.9)	21 (28.0)	8 (17.8)	4 (25.0)	2 (11.1)
c.	2 (3.6)	8 (10.7)	26 (57.8)	9 (56.3)	15 (83.3)
計	55(100.0) * 2 人	74(100.0) * 8 人	45(100.0) * 3 人	16(100.0)	18(100.0)

a. 建築的土地利用のみを行っている土地所有者

()は%

b. 非建築的土地利用

"

c. 建築的，非建築的両方の土地利用を

"

* 土地売却によって土地所有がゼロになった土地所有者を除いている

表 3-4 土地所有規模別，土地利用タイプ別建築的土地利用状況

土地所有規模土地利用タイプ区分	A			B			C			D			E		
土地利用の内容	a	c	小計	a	c	小計	a	c	小計	a	c	小計	a	c	小計
自 宅 用 建 物	35 (92.1)	2 (5.3)	37 (97.4)	27 (50.9)	6 (11.3)	33 (62.3)	7 (18.9)	13 (35.1)	20 (54.1)	—	1 (8.3)	1 (8.3)	1 (6.3)	1 (6.3)	2 (12.5)
経 営 的 建 物	1 (2.6)	—	1 (2.6)	11 (20.8)	2 (3.8)	13 (24.5)	2 (5.4)	4 (10.8)	6 (16.2)	2 (16.7)	—	2 (16.7)	—	2 (12.5)	2 (12.5)
自宅建物+経営的建物	—	—	—	7 (13.2)	—	7 (13.2)	2 (5.4)	9 (24.3)	11 (29.7)	1 (8.3)	8 (66.7)	9 (75.0)	—	12 (75.0)	12 (75.0)
計	36 (94.7)	2 (5.3)	38 (100.0)	45 (84.9)	8 (15.1)	53 (100.0)	11 (29.7)	26 (70.3)	37 (100.0)	3 (25.0)	9 (75.0)	12 (100.0)	1 (6.3)	15 (93.8)	16 (100.0)

()は%

表 3-5 土地所有規模別，土地利用タイプ別非建築的土地利用状況

土地所有規模土地利用タイプ区分	A			B			C			D			E		
土地利用の内容	b	c	小計	b	c	小計	b	c	小計	b	c	小計	b	c	小計
①農 地 利 用 の み	5 (26.3)	—	5 (26.3)	6 (20.7)	4 (13.8)	10 (34.5)	2 (5.9)	10 (35.3)	12 (7.7)	3 (23.1)	4 (30.8)	—	4 (23.5)	4 (23.5)	—
②都 市 的 利 用 の み	—	—	—	—	—	—	—	8 (23.5)	2 (13.5)	2 (15.4)	4 (30.8)	—	2 (11.8)	2 (11.8)	—
③農地利用+都市的利用	—	—	—	—	—	—	—	2 (5.9)	2 (5.9)	1 (7.7)	3 (23.1)	4 (30.8)	—	8 (47.1)	8 (47.1)
④未 利 用	12 (63.2)	2 (10.5)	14 (73.7)	15 (51.7)	4 (13.8)	19 (65.5)	6 (17.6)	6 (17.6)	12 (35.3)	—	1 (7.7)	1 (7.7)	2 (11.8)	1 (5.9)	3 (17.6)
計	17 (89.5)	2 (10.5)	19 (100.0)	21 (72.4)	8 (27.6)	29 (100.0)	8 (23.5)	26 (76.5)	34 (100.0)	4 (30.8)	9 (69.2)	13 (100.0)	2 (11.8)	15 (88.2)	17 (100.0)

()は%

A, Bクラスではaタイプの従前土地所有者が多いのと同時にbタイプの従前土地所有者の比率も他の土地所有規模別クラスに比べて相対的に高い。このA, Bクラスの従前土地所有者には地区外に居住する従前土地所有者が比較的多いからであろう。

(b) 土地所有規模別従前土地所有者の建築的土地利用
ここでは建築的土地利用の分類は建物用途別に行うのではなく，次の分類とした。

① 自宅用建物土地利用従前土地所有者

1戸建専用住宅，1戸建併用住宅による土地利用の場合には従前土地所有者の自己の居住用の建物とみなした¹⁴⁾。

② 経営的建物土地利用従前土地所有者

1戸建専用，併用住宅以外の全ての建物によって土地利用されている場合をこの分類とした。アパート，貸事務所等の様に従前土地所有者が建築をし，そこか

ら賃収入を得るというケースを想定し経営的建物とした。

③ 自宅用建物+経営的建物土地利用従前土地所有者以上の分類に従って、土地所有規模別、土地利用タイプ別に集計したものが表3-4である。

- ・ 250㎡未満の従前土地所有者の建築的土地利用はほぼ自宅用建物によっている。
- ・ 250㎡以上1,000㎡未満の従前土地所有者では、経営的建物による敷地利用だけを行っているものの比率も比較的高い。

このクラスの従前土地所有者は基本的には250㎡未満の場合と同じ様に自宅用建物利用者が多いが、所有地全てを経営的建物で土地利用している従前土地所有者が20.8%となっており、他のクラスと比べた場合に比較的多い。これは地区内非居住従前土地所有者による建築的土地利用と思われる。

- ・ 3,000㎡以上の従前土地所有者は多様な土地利用を行っている。

Dクラスでは、建築的土地利用と非建築的土地利用の両方を行い、かつ自宅用建物と経営的建物の両方で建築的土地利用している従前土地所有者が66.7%となっている。Eクラスでは更にこの比率は高くなり、75.0%となっている。

(c) 土地所有規模別従前土地所有者の非建築的土地利用

非建築的土地利用については実態調査で農地、駐車場、資材置場、未利用地に分けて把握されている。これを次の様に分類した。

① 農地利用従前土地所有者

農地利用のみを行っているか、農地利用の他未利用地となっている

② 都市的利用従前土地所有者

駐車場、資材置場等の土地利用のみを行っているか都市的利用の他未利用地となっている。

③ 農地利用+都市的利用従前土地所有者

農地利用と都市的利用両方を行っているか、この他は未利用地となっている。

④ 未利用地従前土地所有者

農地利用、都市的利用いずれも行っていない。

この分類に従って土地所有規模別、土地利用タイプ別に集計したものが表3-5である。

- ・ 250㎡未満の従前土地所有者で非建築的土地利用している者は地区内非居住従前土地所有者で未利用地のまま土地所有している。

Aクラスの非建築的従前土地所有者19人のうち建築的土地利用を全く行っていない、未利用地だけの従前土地所有者が12名おり63.2%になっている。Bクラスでもこれが51.7%となっており、Aクラスと同様な傾

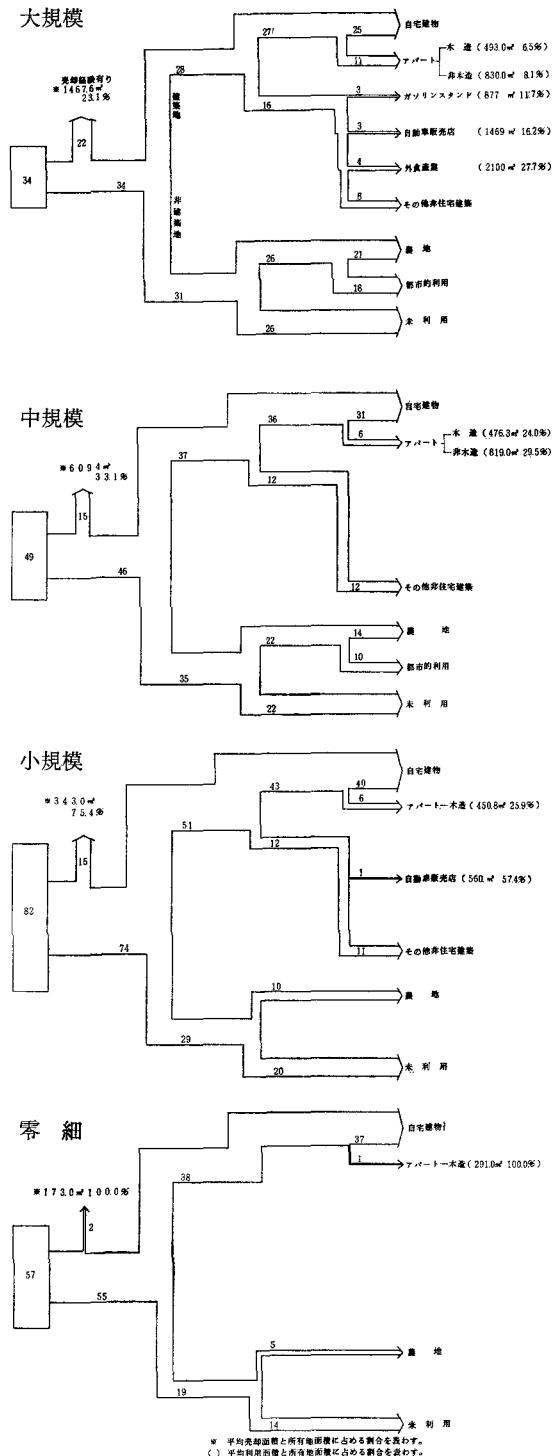


図3-3 従前土地所有者の土地運用

向にあるといえる。

- ・ 駐車場、資材置場等の都市的利用は、1,000㎡以上の従前土地所有者からみられる。

都市的利用を行っている者②と③に該当するものはCクラスにおいて29.4%に当り、D、Eクラスではその比率は大きくなる（Dで61.6%，Eで58.9%）。

- ・ 非建築的土地利用についても土地所有規模の大きい従前土地所有者程多様な土地利用を行うという傾向がみられる。

③に該当する従前土地所有者についてみるとDクラスでは30.8%が、Eクラスでは47.1%となっている。

(3) 土地所有規模別従前土地所有者の土地運用傾向

これまでの検討を基に土地所有規模別従前土地所有者の土地運用のフローを図化すると図3-3のごとくなる。

- ・ この図は仮換地指定後5年時点のものであり、今後経年と共に変化する。
- ・ 左には仮換地指定時の土地所有規模別従前土地所有者数を表す。これまでのA～Eの5段階クラス区分を土地運用傾向から欠の4区分に従前土地所有者を類型した。零細従前土地所有者（250㎡未満）小規模従前土地所有者（250㎡以上1,000㎡未満）中規模従前土地所有者（1,000㎡以上～3,000㎡未満）大規模従前土地所有者（3,000㎡以上）。
- ・ 右は土地利用区分で、住宅系建物による土地利用、非住宅系建物による土地利用、非建築的土地利用にグルーピングしている。
- ・ この左と右を該当する従前土地所有者数で結び量的な推移を表現した。
- ・ 第4章で明らかになった範囲で各建物による土地利用について、平均敷地利用面積と総敷地利用面積のその土地利用を行っている従前土地所有者の総土地所有面積に対する比率を示した。
- ・ 土地売却については、土地売却経験者数と、平均売却面積、総売却面積の売却を行った土地所有者の総土地所有面積に対する比率を示した。

これによると次の様な従前土地所有者の土地運用における特徴が指摘される。

- ① 零細従前土地所有者の所有地は、自宅用建築地か、その予定地とみることができる。

現在建築地を利用している場合は自宅用建物によって（既存建築物である場合か、仮換地指定後の建築による）。建築地として利用していない場合には未利用地のままとなっており、土地売却しているケースが少ないことから、いずれ自宅用建物を建てる予定地とみることができる。

- ② 小規模土地所有者から経営的建物による土地利用

者がみられる。

自宅用建物で土地利用する従前土地所有者も多く、零細従前土地所有者と同じ様な傾向を持つが、アパート、店舗、事務所等の経営的建物による利用者がみられる様になる。土地売却については、その数は多くはないが、所有地の一部を売却し、残地を利用するという土地運用があらわれる。

- ③ 駐車場等の都市的利用（非建築的土地利用）は中規模従前土地所有者からみられる。

小規模従前土地所有者に比べて、非建築的土地利用を行っている従前土地所有者が多くなる。そのなかで駐車場や資材置場等による都市的利用（農地利用に対比した用語）がみられる様になる。このクラスではまだ自宅用建物による土地利用、経営的建物による土地利用、あるいは非建築的土地利用だけを行っている土地所有者も多く、数種の土地利用を複合して行っている従前土地所有者は少い。

- ④ 大規模従前土地所有者になると複合した土地利用を行っている。

大規模従前土地所有者の大部分は地区内に居住している旧農家である。自宅用建物やアパート、ガソリンスタンド、外食産業、貸事務所、貸店舗等の経営的建物や、駐車場、資材置場などの都市的利用、更に農地、未利用地といった多様な土地利用を複合的に行っていることがわかる。

- ⑤ これまでの多摩土地区画整理事業地区の市街地形成は大規模従前土地所有者の土地運用にかかっているところが大きい。

仮換地指定以降の従前土地所有者から土地売却された総面積の約70%が大規模従前土地所有者の売却面積が占め、これらが建築地化に結びついている。更に自らの土地利用でも、本地区の土地利用上の特徴である幹線道路沿いの自動車関連建物による土地利用を支配しているばかりでなく、アパートの建築ではほぼ半数を占めている。

- ⑥ 以上の検討から土地区画整理事業地区における従前土地所有者の土地運用に明らかに相異があり、その土地運用の仕方が事業地区の土地利用を大きく左右していることが明らかになった。

3.3 従前土地所有者売却地の土地利用

仮換地指定以降従前土地所有者が土地売却した面積は約5haとなっている。この売却地と売却されていない土地（従前土地所有者が保持している土地）との土地利用の比較を行い、売却地の土地利用上の特徴を明らかにする。

検討の方法として仮換地指定された換地を基礎にデータの整理を行った。分析の対象とした総換地数は909筆である。（仮換地指定時点の換地806筆、分筆によって

表 3-6 建築的土地利用用途別換地数

利用用途 タイプ&地区区分		住 宅 系 建 物			非 住 宅 系 建 物												合 計
					自 動 車 関 連 建 物				店 舗				事 務 所 系 建 物			そ の 他	
		戸 建	共 同	小 計	自動車 販 売	ガソリ ンスタ ンド	運 送 修 理	小 計	外 食 業	飲食店	小 売 店	小 計	事務所	病院等	小 計		
イ	Ⅰ－A	16	5	21	9	4	1	14	3	6	4	13	6	4	10	—	58
		(4.5)	(1.4)	(5.8)	(22.0)	(9.8)	(2.4)	(34.1)	(7.7)	(15.4)	(10.3)	(33.3)	(14.3)	(9.5)	(23.8)	—	(11.7)
	Ⅰ－B	64	4	68	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1	2	2	72
		(17.8)	(1.1)	(18.9)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2.4)	(2.4)	(4.8)	(12.5)	(14.5)
ハ	Ⅰ－A	80	9	89	9	4	1	14	3	6	4	13	7	5	12	2	130
		(22.3)	(2.5)	(24.8)	(22.0)	(9.8)	(2.4)	(34.1)	(7.7)	(15.4)	(10.3)	(33.3)	(16.7)	(11.9)	(28.6)	(12.5)	(26.2)
	Ⅰ－B	119	20	139	7	8	11	26	11	8	6	25	9	6	15	3	208
		(33.1)	(5.6)	(38.7)	(17.0)	(19.5)	(26.8)	(63.4)	(28.2)	(20.5)	(15.4)	(64.1)	(21.4)	(14.3)	(35.7)	(18.8)	(41.9)
合 計	Ⅰ－B	112	19	131	—	1	—	1	—	—	1	1	14	1	15	11	159
		(31.2)	(5.3)	(36.5)	—	(2.4)	—	(2.4)	—	—	(2.6)	(2.6)	(33.3)	(2.4)	(35.7)	(68.8)	(32.0)
	計	231	39	270	7	9	11	27	11	8	7	26	23	7	30	14	367
		(64.3)	(10.9)	(75.2)	(17.0)	(22.0)	(26.8)	(65.9)	(28.2)	(20.5)	(17.9)	(66.7)	(54.8)	(16.7)	(71.4)	(87.5)	(73.8)
合 計		311	48	359	16	13	12	41	14	14	11	39	30	12	42	16	497
		(86.6)	(13.4)	(100.0)	(39.0)	(31.7)	(29.3)	(100.0)	(35.9)	(35.9)	(28.2)	(100.0)	(71.4)	(28.6)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
Ⅰ－A	ハの内 既 存 建 物	51	—	51	—	—	11	11	—	2	3	5	2	2	4	—	71
	(42.9)	—	(42.9)	—	—	(91.7)	(91.7)	—	(40.0)	(60.0)	(100.0)	(33.3)	(33.3)	(66.7)	—	(49.0)	
Ⅰ－B	ハの内 既存建物以外	68	20	88	7	8	—	15	11	6	3	20	7	4	11	3	137
		(45.0)	(13.2)	(58.3)	(46.7)	(53.3)	—	(100.0)	(52.4)	(28.6)	(14.3)	(95.2)	(29.2)	(16.7)	(45.8)	(27.3)	(61.7)
	ハの内 既 存 建 物	66	2	68	—	1	—	1	—	—	—	—	2	—	2	3	74
		(55.5)	(1.7)	(57.1)	—	(8.3)	—	(8.3)	—	—	—	—	(33.3)	—	(33.3)	(100.0)	(51.0)
計	ハの内 既存建物以外	46	17	63	—	—	—	—	—	—	1	1	12	1	13	8	85
		(30.5)	(11.3)	(41.7)	—	—	—	—	—	—	(4.8)	(4.8)	(50.0)	(4.2)	(54.2)	(72.7)	(38.3)
	ハの内 既 存 建 物	117	2	119	—	1	11	12	—	2	3	5	4	2	6	3	145
		(98.3)	(1.7)	(100.0)	—	(8.3)	(91.7)	(100.0)	—	(40.0)	(60.0)	(100.0)	(66.7)	(33.3)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
ハの内 既存建物以外	114	37	151	7	8	—	15	11	6	4	21	19	5	24	11	222	
	(75.5)	(24.5)	(100.0)	(46.7)	(53.3)	—	(100.0)	(52.4)	(28.6)	(19.0)	(100.0)	(79.2)	(20.8)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	

()は%

表 3-7 非建築的土地利用用途別換地数

利用用途 タイプ& 地区区分		農 地	駐 車 場	資 材 置 場	未 利 用 地	他	計
ロ	I-A	2 (0.5)	4 (1.0)	—	4 (1.0)	—	10 (2.4)
	I-B	—	—	—	25 (6.1)	—	25 (6.1)
	小 計	2 (0.5)	4 (1.0)	—	29 (7.0)	—	35 (8.5)
ニ	I-A	40 (9.7)	36 (8.7)	—	80 (19.4)	—	156 (37.9)
	I-B	60 (14.6)	25 (6.1)	9 (2.2)	122 (29.6)	5 (1.2)	221 (53.6)
	小 計	100 (24.3)	61 (14.8)	9 (2.2)	202 (49.0)	5 (1.2)	377 (91.5)
合 計		102 (24.8)	65 (15.8)	9 (2.2)	231 (56.1)	5 (1.2)	412 (100.0)

() は%

増加した換地103筆であり、806筆のうち分筆があったものは63筆である。

(1) 土地売買による土地所有権移転の有無と換地のタイプ区分

土地所有権の移転には売買によるものの他、相続、贈与等があるが、相続、贈与の場合は従前土地所有者との親族関係間で行われるものが多く、従前土地所有者の土地手放しという意味で明らかに性格を異にしており、ここでは売買による土地所有権だけを問題にする。したがって、換地を次のタイプに区分した。

- イ 仮換地指定以降に土地の売買があり、かつ建物が立っているもの
- ロ 仮換地指定以降に土地の売買があり、かつ建物が立っていないもの
- ハ 仮換地指定以降に土地の売買はなく、かつ建物が立っているもの
- ニ 仮換地指定以後に土地の売買がなく、かつ建物が立っていないもの

この換地のタイプ区分別に建物の用途分類に従って、換地を集計したものが表3-6であり、換地タイプ区分別に非建築的土地利用分類にしたがって集計したものが表3-7である。表3-6は建築地利用されている換地を従前土地所有者が土地手放したものと(i)、従前土地所有者が持っている土地(ii)に分けたものであり、表3-7は非建築的土地利用の換地を同じ様に区分したものである(ロとニ)。集計は大きな換地の一部を建築地利用、あるいは非建築的土地利用している場合も、数換地を1つの建築地利用あるいは非建築的土地利用をしている場合も換地の数を件数として集計した。

(2) 土地手放しされた場合の土地利用の特徴

表3-6と表3-7からみられる、従前土地所有者が手放した土地(換地)の土地利用にみられる特徴を従前土地所有者が自らの土地(換地)で行う土地利用と対比させながら指摘する。

- ・ 建築地利用されている総換地数に対して従前土地所有者の換地数が73.8%を占めており、取得者の換地は比較的少ない。
- ・ 土地手放しされた換地の方が建築地利用されている。従前土地所有者の換地の建築地利用されている換地と非建築的土地利用の換地の割合はほぼ半々であるが、土地手放しされた換地のうち建築地利用されている換地は78.8%を占めている。特に幹線道路沿いの街区にある土地手放しされた換地の85.3%が建築地利用されており、この傾向が強い。

又、土地手放しされた換地の非建築的土地利用換地は全非建築的土地利用換地の0.9%にすぎない。

- ・ 1戸建専用住宅の換地では従前土地所有者の換地が74.3%を占めているが、この半分が既存建築物の住宅である。したがって仮換地指定以後に1戸建住宅新築された換地の内土地手放しされた換地の比率は41.2%と相対的に高い。
- ・ 1戸建住宅がたっている土地手放しされた換地は幹線道路沿い以外の街区に多く、従前土地所有者の1戸建住宅の換地が幹線道路沿い街区にも多い(51.5%)のとお客である。これは土地手放しを伴って建築された1戸建住宅は換地を再分筆して、宅地分譲、建売分譲されたものが多く、幹線道路沿い街区以外でこれが行われていることによっている。
- ・ 共同住宅の換地は従前土地所有者の換地に多く、従前土地所有者のアパート経営である。
- ・ 非住宅系建物の建つ土地手放しされた換地の94.9%は幹線道路沿い街区の換地である。幹線道路沿い

表4-1 ガソリンスタンド

	現土地所有者	面積 (㎡)	換地数	※1 土地所有権 移転タイプ	※2 建 物 所有者	※3 利用者	元の土 地所有者 区分	所有面積に 対する利用 の比率(%)
1	法 人	596	1	→ 売 買	◎	→	大	
2	法 人	800	1	→ 売 買	◎	→	大	
3	法 人	479	3	→ 売 買	◎	→	大	
4	個 人	860	2	なし	◎	→	大	11.3
5	個 人	1000	3	→ 相 続	◎	→	大	12.8
6	個 人	771	2	なし	◎	→	大	10.9

※1. 仮換地指定以降の移転

※2. ◎ 土地所有者と同一

○ 土地所有者と同姓

× 土地所有者と相異

※3. → 建物所有者と同一

× 建物所有者と相異

の立地条件が土地売買の需要を生みだしている。

- ・ 従前土地所有者の非住宅系建物の換地も幹線道路沿い街区に多く、土地手放しされた換地の1.8倍となっている。幹線道路沿いの立地条件は従前土地所有者の土地利用条件にもなっている。

4. 典型的建物用途にみる土地利用形態

本地区にみられる典型的用途の建物を対象にして、「だれが」「どのような形で」土地利用しているか、その形態を検討する。

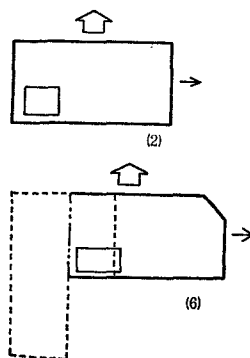
(1) 幹線道路沿いにおける典型的建物

非住宅系の建物の立地が多い幹線道路沿いでも、特に新住事業地区での人口集積による需要や道路条件を生かして広域的需要を背景に立地している、ガソリンスタンド、自動車販売店、駐車場を設備したいいわゆる「外食産業」といわれる郊外地レストランを取り上げた。

(a) ガソリンスタンド

- ・ 6つのケースを売買による土地所有権の有無についてみると、売買による土地所有権移転有と無とでは半々になっている。前者はいずれも法人の取得者が建物を立て経営しており、後者はいずれも従前土地所有者（相続の場合も含めて）が建物を建て経営している。
- ・ 従前土地所有者を3章図3-3の区分にもとずいてみると、売買による土地所有権移転がある場合の土地手放しを行った従前土地所有者も、土地所有権移転がない場合の従前土地所有者も、いずれも大規模従前土地所有者である。

土地利用形状



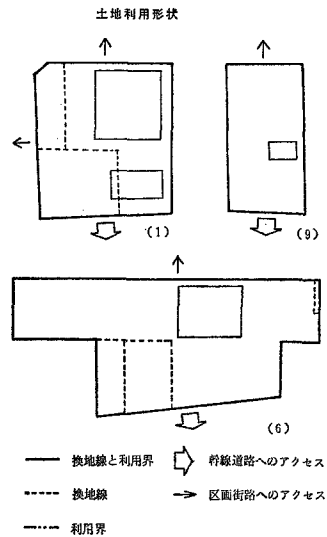
— 換地線と利用界 〡 幹線道路へのアクセス
 ---- 換地線 → 区画街路へのアクセス
 利用界

- ・ 敷地利用単位の平均面積は751㎡であるが、売買による土地所有権移転がある場合は従前土地所有者の場合より小さく、前者の場合の平均敷地利用面積は625㎡（後者の場合は877㎡）となっている。
 - ・ 従前土地所有者のガソリンスタンドによる利用面積のその所有土地面積に対する比率は、平均で11.7%となっている。
 - ・ ガソリンスタンドに利用されている換地は、2筆3筆を合せて利用されており、幹線道路と区画街路の2方向に面する敷地形状となっている。
 - ・ 従前土地所有者のガソリンスタンドは、土地所有者である農家の転業にあたっての「生活再建手段」の典型といえよう。
- (b) 自動車販売店
- ・ 9のケースの内、売買による土地所有権移転があるのが5ケース、売買による土地所有権移転がなく従前土地所有者の土地利用のケースは4となっている。前者はいずれも法人の取得者が建物を立て、利用している。後者の4ケースのうち2ケースが土地所有者と利用者が分離しており、他の2ケースは建築確認をとらない仮設的建物となっており、土地所有者と利用者の関係が明らかでない、いずれにしても従前土地所有者が土地を自動車販売店に貸しているものと思われる（借地契約等についての調査を行っていない）。
 - ・ 売買による土地所有権移転によって土地手放しを行ったものの従前土地所有者も、自動車販売店による土地利用を自ら行っている従前土地所有者もほぼ大規模従前土地所有者となっている。

表4-2 自動車販売

現土地所有者	面積 (M ²)	換地数	※1 土地所有権移転タイプ	※2 建物所有者	※3 利用者	元の土地所有者に対する利用区分の比率(%)	所有面積に対する利用区分の比率(%)
1 法人	1,815	3	→相続→売買	◎	→	大	
2 法人	1,402	1	→売買→売買	○	→	大	
3 法人	330	1	→相続→売買	○	→	小	
4 法人	330	1	→売買	○	→	中	
5 法人	890	3	→売買→売買	◎	→	大	
6 個人	2,734	4	なし	×	→	大	6.7
7 個人	676	1	→相続	×	→	大	20.0
8 個人	560	1	なし			小	57.4
9 個人	996	1	なし			大	21.9

※1 仮換地指定以降の移転
 ※2 ◎ 土地所有者と同一
 ○ 土地所有者と同居
 × 土地所有者と相異
 ※3 → 建物所有者と同一
 × 建物所有者と相異



- 平均の敷地利用単位は1,081.4m²と大きい、なかには330m²のケースもあり、利用面積にバラツキがある。
- 売買による土地所有権移転がない場合の従前土地所有者の自動車販売店による利用土地面積がその所有土地面積に占める割合もバラツキがある。小規模従前土地所有者の場合には57.4%にもなり、大規模従前土地所有者では2,734m²を敷地利用していても、6.7%にしか達しないものもある。
- 敷地面積が1,000m²当りの規模の場合には、4筆の換地が合せて利用され、幹線道路からも区画街路からもアクセスできる様な敷地形状となっている。
- 従前土地所有者の所有地を利用した自動車販売店は土地利用が「粗放的」であり、いわば幹線道路沿いの立地条件を生かした駐車場利用に代る「当面の土地保有手段」という印象である。

(c) 外食産業

- 6つのケースの内、売買による土地所有権移転があるのは1例のみである。しかしその場合も他のケースと同じ様に土地所有者が建物所有者でもあり、利用者が外食産業という形となっている。この外食産業の特徴は建物の設計、施行まで外食産業側が行い、その上で賃借料を外食産業が土地所有者に支払う仕組みとなっているところにある。
- 売買による土地所有権移転があったケースでは土地を手放した従前土地所有者が小規模従前土地所有者と中規模従前土地所有者であった以外はすべてが大規模従前土地所有者の土地利用である。そのなかには1人で2ヶ所を所有している大規模従前土地所有者もいる。

- 平均の敷地利用単位は1,649.8m²で、いずれのケースも比較的似た様な面積で利用している。
- 従前土地所有者自らの土地利用のケースでは、その敷地利用面積のその所有土地面積に占める割合は(1人で2ヶ所で利用している場合は2ヶ所の敷地利用面積のその所有土地面積に対する割合とした)23%から33%程度に分布し平均で26.8%の値となっている。
- ここでも大きな敷地面積が要求されることから、3, 4筆の換地を合せて利用しており、幹線道路と区画街路の両方からアクセスできる敷地形状になっている。
- 外食産業は大規模従前土地所有者の立地条件を生かしたアパート経営に類する「土地手放しをしないで土地の有効利用を期待した手段」といえよう。

(2) 住宅による建築地利用

第1章の表2-5によれば仮換地指定以降新たに建築された住宅のうち1戸建専用住宅が194戸、共同住宅が39棟361戸(このうちマンションが2棟31戸)となっている。住宅地形成を予想する上で、これらの住宅が今後どの様に推移するかが問題となり、その意味で実態を分析しておくことが必要である。

(a) 1戸建専用住宅

195戸のうち、仮換地指定以降土地売買を伴って建築されたものが111戸で、土地売買が伴わず従前土地所有者(相続者も含む)が建築したものと推定されるものが83戸である。表2-5でみると前者の場合の1戸当りの平均敷地面積は141m²で後者の場合が1戸当りの平均敷地面積は341m²となっている。したがって

表4-3 外食産業

	現土地所有者	面積 (M ²)	換地数	※1 土地所有権移転タイプ	※2 建物所有者	※3 利用者	元の土地所有者区分の比率(%)	所有面積に対する利用区分の比率(%)
1	個人	1,679	3	→ 売買	◎	×	中大	
2	個人	1,646	3	なし	○	×	大	23.4
3	個人	1,536	4	なし	◎	×	大	33.6
4	個人	2,028	2	なし	◎	×	大	28.7
5	個人	1,701	1	なし	◎	×	大(同一者)	25.1
6	個人	1,309	1	なし	◎	×	大(同一者)	

※1 仮換地指定以降の移転
 ※2 ◎ 土地所有者と同一
 ○ 土地所有者と相異
 × 土地所有者と相異
 ※3 → 建物所有者と同一
 × 建物所有者と相異

表4-4 一戸建専用住宅

		a	b	c	d	計
平均 住宅 地 規模	~150㎡	66 (0)	4 (2)	2 (1)	8 (8)	80 (0)
	150㎡	66 (0)	2 (1)	2 (1)	10 (0)	84 (0)
	150㎡	66 (0)	6 (3)	2 (1)	10 (0)	84 (0)
	以上	10 (3)	1 (1)	3 (3)	8 (8)	22 (0)
元の 土地 所有者 類型	計	10 (3)	4 (2)	5 (5)	8 (8)	27 (0)
	※ 細 小	9 (0)	2 (1)	1 (1)	6 (6)	18 (0)
	中	12 (0)	3 (1)	3 (3)	3 (3)	21 (0)
	大	55 (0)	5 (3)	3 (3)	7 (7)	70 (0)
	計	76 (0)	10 (5)	7 (7)	18 (18)	111 (0)

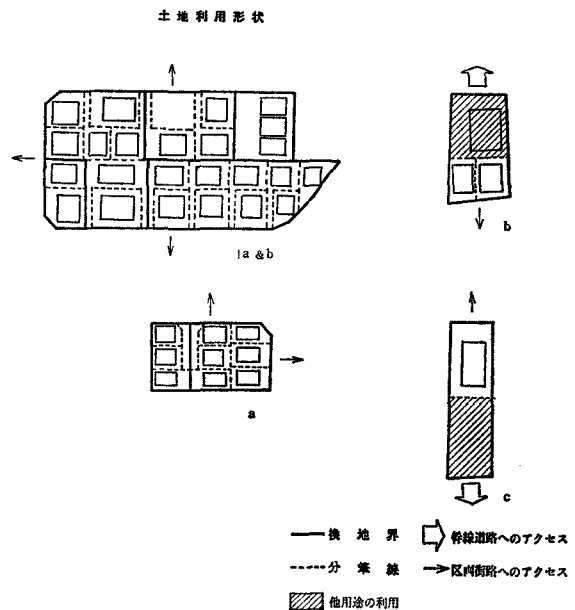
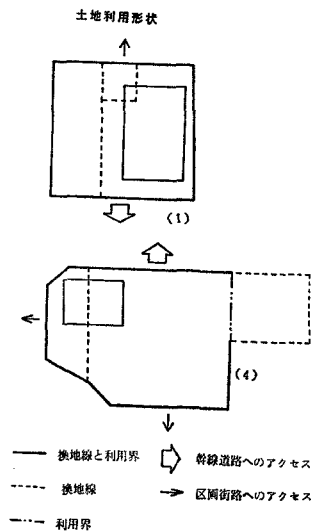
※ 土地所有者数
 () は換地数

(注：利用の上で敷地面積となり、土地所有が共有形態のものは換地数を分筆とした。)

今後の住宅地形成におよぼす影響の大きいと思われる111戸について分析を行うこととした。

111戸を次の様な分類によって集計した。(表4-4)換地と住宅敷地との関係を

- a 1筆の換地が敷地に分筆され、全てが売買され、建築化しているもの。
- b 1筆の換地が敷地に分筆され、全てが売買され、その一部が建築化しているもの。
- c 1筆の換地が敷地に分筆され、その一部が売買され、建築化しているもの。



d 1筆の換地がそのまま売買され、そのまま敷地として建築化しているもの。

に区分した。又、土地売買過程について、イ、不動産業者が介入している場合、ロ、介入していない場合に分けた。

- ・ 不動産業者が介入した場合の住宅の水準が低い。
- 敷地規模150㎡未満の住宅84戸のうち95.2%がイに該当し、150㎡以上の住宅の場合にはイに該当するのは18戸のうち18.5%にすぎない。
- ・ 不動産業者の介入は換地の分筆による細分化に伴う

敷地規模 150㎡未満の住宅のうち不動産業者が介入した場合の90%が換地の分筆を伴っており、敷地規模 150㎡以上の住宅と合せた場合でも不動産業者が介入した場合は90.6%の換地が分筆を伴っている。

- ・ 従前土地所有者が直接土地売却する場合、住宅の敷地規模は比較的大きい。

敷地規模 150㎡以上の住宅27戸の81.5%がロに該当している。又、ロに該当する全住宅26戸のうち敷地規模150㎡未満のものは4戸にすぎない。

従前土地所有者が住宅地を売却する場合は不動産業者が介入する場合に比べて、換地がそのまま住宅敷地になるケースが比較的多く、分筆する場合にも大きな画地にしている傾向がみられる。

- ・ 住宅地になった土地の手放は大規模従前土地所有者に多い。

この1戸建専用住宅になった土地を売却した従前土地所有者は28人おり、そのうちの35.7%が大規模従前土地所有者であるが、大規模従前土地所有者が売却した換地数の土地売却行為のあった全換地数(49)に対する割合は53.1%となり、更に住宅戸数111戸に対する大規模従前土地所有者が売却した換地に立つ住宅戸数の比率は63.1%になっている。

(b) 土地所有者の経営する共同住宅

共同住宅39棟361戸のうち、いわゆるマンション(土地所有が区分所有となっているもの)は2棟31戸、土地売買を伴っているもの4棟30戸となっており、それらを除く33棟300戸が従前土地所有者の経営する共同住宅(アパート)である。(以下表4-5参照)

- ・ 木造のアパートが多い。

アパート経営する従前土地所有者は25人おり、木造と非木造(R.C造)に分けると木造の方が20人となっている(木造と非木造とを建てている従前土地所有者

はいない)。

- ・ アパート経営する従前土地所有者は中規模以上の土地所有者が多い。

中規模従前土地所有者と大規模従前土地所有者の合計した数は17人となり、アパート経営する従前土地所有者の72.0%に当る。このなかで非木造(R.C造等)のアパートを経営する従前土地所有者には、小規模従前土地所有者、零細従前土地所有者はみられない。

- ・ 大規模従前土地所有者程アパート経営の規模は大きい。

木造の場合には大規模従前土地所有者はほぼ2人に1人が2棟のアパートを建てている。経営戸数は11.4戸で全体の平均戸数9.6戸を上回っている。平均敷地利用面積でも大規模従前土地所有者の経営するものは平均493㎡で全体の平均462.0㎡よりやや大きい。

- ・ しかし大規模従前土地所有者ではアパート建築敷地利用面積のその所有土地面積に占める割合は小さい。

全体の平均が13.4%なのに対して大規模従前土地所有者の場合は6.5%にすぎない。

- ・ アパートの立地は幹線道路沿いにもみられる。

Aブロックに立地するものが19棟でBブロックに立地するものが14棟となっており、住環境として良好とはいえない幹線道路沿いブロックにも多くみられる。

(c) マンション

調査時点では2棟が建っている。それを見ると、従前土地所有者の売却した土地にマンション業者が建築して、分譲したものと、もともと法人所有地であったものが1棟づつになっている。いずれも、容積率、高さ制限等の建築規制の点で有利な幹線道路沿いブロックに立地している。

表4-5 従前土地所有者が経営する共同住宅

土地所有者類型	経営規模	平均敷地面積		平均戸数		立地位置		経営規模/土地所有面積
		平均敷地面積	平均戸数	平均戸数	平均戸数	Aブロック	Bブロック	
木造	零細	1	291	1	4	0	1	100.0%
	小規模	6	450.8	1	7	4	2	25.9
	中規模	6	476.3	1.5	9.7	4	5	24.0
	大規模	7	493.0	1.4	11.4	8	1	6.5
	計	20	462.2	1.3	9.6	16	9	13.4
非木造	零細	0						
	小規模	0						
	中規模	1	819.0	2	18	0	2	29.5
	大規模	4	830.0	1.5	22.5	3	3	8.1
	計	5	827.8	1.6	21.6	3	5	9.5

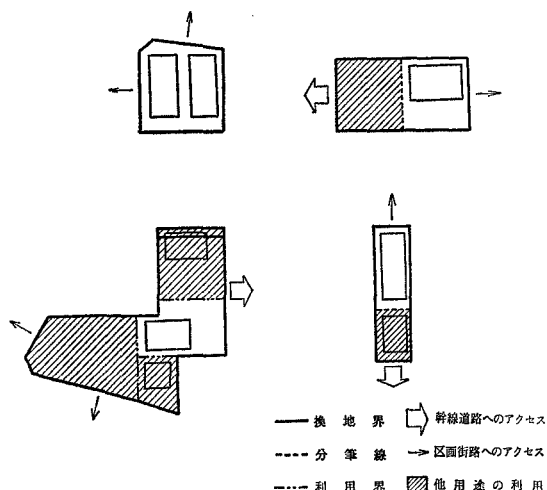


表 4-6 マンション

位 置	住 宅 規 模 (非木造)	面 積 (m^2)	換地数	土 地 所 有 権 移 転 タイ プ *	元 所 有 者 所 有 面 積(m^2)
A	1 棟, 5 F, 18戸	708	1	個人 売買 → 法人 売買 → 個人区分所有	3,141
A	1 棟, 3 F, 13戸	516	1	法人 売買 → 法人 売買 → 個人区分所有	516

* 仮換地指定以降の移動

まとめ

本調査では、多摩ニュータウンの土地区画整理事業地区内で市街化が一定程度進んでいる多摩土地区画整理事業地区を対象に、土地利用、特に建築地化した部分での土地利用を中心に現況を把握し、どのような市街地形成がされつつあるかを検討した。そしてこの市街地形成と従前土地所有者の土地運用との関連や、典型地を取り上げて土地利用形態を検討し、市街地形成の要因について分析を行った。これまでの検討で得られた、多摩土地区画整理事業地区での土地利用にみられる特徴と計画的住宅地形成という多摩ニュータウン計画の目標からみた市街地形成上の問題点を簡単に整理し、あわせて今後の対策について若干の提案を行う。

① 全体に市街化が早く進んでおり、民有地のビルトアップ率はほぼ50%になっている。この要因は土地区画整理事業地区が、新住事業地区から除かれた旧集落を中心とした平地部に限定され、当然に敷地規模の大きい旧農家の住宅地面積の比率が高くなっていることにもよっているが、更に大きな要因は、新住事業地区にすでに大きな人口集積があり、この人口集積が新住事業地区に立地できない住宅以外の多様な用途の建築物の立地需要を土地区画整理事業地区に生みだしたことによっている。特に、用途、容積、建ぺい率等の点で規制のゆるい用途地域が指定されている幹線道路沿いに立地し、ビルトアップ率を高めている。旧農家の既存建築物の存在、新住事業地区での人口集積の存在はいずれも多摩ニュータウン計画区域の土地区画整理事業地区の特徴である。

② 住宅以外の多様な用途の建築物の立地、そのなかでも、ガソリンスタンド、自動車販売店、外食産業等の自動車に関連した建物が幹線道路沿いに立地している。住宅以外の用途の建物が幹線道路沿いに集中して立地するという一定の土地利用動向がみられる一方、そのなかで街区を取り上げると、住宅と住宅以外の建物の混在が進み、日照、通風、騒音等の点で住環境として望ましくない市街化形態がみられる。この幹線道路沿いに立地する住宅は、従前土地所有者の既存建築物か、従前土地所有者の建てるアパートが多く、区画整理後土地を購入して

住宅を建てているケースではマンション建設を除くと幹線道路沿い外に多く、その点で立地が限定されている傾向がみられる。したがって幹線道路沿いでの用途混合の要因の多くは、既存建築物をその用途にかかわらず、原位置換地するという、区画整理の換地設計の硬直性¹⁵⁾によっているといえよう。

③ 住宅地として狭小高密度が進みつつある。現在建っている1戸建専用住宅の平均敷地面積は敷地規模の大きい旧農家の住宅の存在によって大きくなっている。しかし、区画整理後新築された1戸建専用住宅、特に従前土地所有者がまとめた土地を手放し、それを取得した不動産業者が行う宅地分譲、建売分譲では住宅敷地規模は狭小なものとなっている。更に従前土地所有者が経営するアパート等の共同住宅が建てられ、旧農家住宅を除くと、ほぼ戸数密度(ネット)90戸/ha程度で住宅地形成が進んでおり、区画整理の計画が想定した計画戸数密度からはるかに逸脱した住宅地形成となっている。

④ 従前土地所有者の区画整理後の土地運用にはその土地所有規模によって一定の傾向があることがわかった。そのなかでも、現在の土地利用状況は大規模従前土地所有者の土地運用との関連が大きい。住宅以外の多様な用途の建築地や宅地分譲地、建売分譲地となった区画整理後従前土地所有者が手放した土地の大部分が大規模従前土地所有者の土地である。又、幹線道路沿いで従前土地所有者が行っている建築地利用もほとんど大規模従前土地所有者の土地に限られている。

⑤ 以上の様ないくつかの特徴をもとに、今後の市街地形成の推移を検討しながら、市街地形成上の問題点をあげる。

多摩土地区画整理事業の計画人口22,000人、計画戸数5,300戸はほぼ1戸当り敷地面積250 m^2 の独立住宅地形成を想定したものとみることができる。これを多摩土地区画整理事業地区の計画目標とするなら¹⁶⁾、現実においても、今後の予測においても、いくつかの計画からの「ずれ」の問題が起る。

イ. 区画整理後建築された住宅は1戸当り平均敷地面積においても、戸数密度(ネット)においてもはるかに計画を逸脱している。

ロ。規制のゆるい用途地域指定の幹線道路沿いでの住宅以外の土地利用の集中は当然予想されたことであるが、土地区画整理の計画の独立住宅地形成という目標からみれば、土地利用配分上の「ずれ」である。

ハ。市街化過程における土地利用配分、各用途における容積率（密度）の点で現在の状況のまま今後も推移すると想定した場合、市街地形成がほぼ完了した時点での戸数の予測は計画戸数内に納まる。しかし、これは、狭小高密度な住宅地部分における計画戸数密度からの「ずれ」と土地利用配分上の「ずれ」との双方が重複し、相殺した結果である。

ニ。新住事業地区での人口集積がほぼ終了（多摩土地区画整理事業地区周辺の新住事業地区）し、現状の土地利用傾向が頭打ちになり、今後の市街化部分における土地利用配分の上で非住宅系建物による建築地利用の量的配分が現状程見込まれない場合も充分想定される。その場合には幹線道路沿いに高容積のマンション等の共同住宅が立地するなど、土地利用配分上、狭小高密度な住宅地部分が增大することも考えられ、この場合には計画戸数を上まわることになる。

これらの計画からの「ずれ」の問題を簡単にまとめると、1つは土地区画整理事業計画段階での人口計画、戸数計画にみられる独立住宅地としての計画自体が現実と乖離している問題である。民有地全体が標準画地規模250㎡で住宅地化するという想定は建築される住宅が全て敷地規模250㎡で実現され、土地利用配分の面でも民有地の大部分が住宅地化されるという点で現実性と乖離しており、土地区画整理事業の計画自体に「ずれ」の要因が内在している。2つは、用途地域指定にみられる土地利用配分上の問題である。独立住宅地形成という計画目標に対してその唯一の土地利用計画手法である用途地域の指定状況から幹線道路沿いに住宅地以外の土地利用を配分するという意図がみられ、いわば計画目標に対する土地利用計画上の現実的修正が行われている。しかし、土地区画整理の街区形状等の点ですでに条件づけられており、土地利用配分修正自体が困難な条件を持っている。更に用途地域指定自体が土地利用を計画通りに規制・コントロールするという拘束力を備えていない。その上、幹線道路沿いの用途、容積の点で大幅に緩和し、一般住宅地でも第2種住居専用地域に指定するなど、用途混合や狭小高密度な市街化を容認するといった、問題もある。3つは、街区レベルでの「ずれ」の発生に対する計画的規制手段の欠如の問題である。土地区画整理の計画段階で内在した「ずれ」をを用途地域指定段階での土地配分上の修正によって計画戸数からの「ずれ」を相殺しているという結果となっているが、街区レベルでの居住環境の悪化をもたらす「ずれ」は進行している。これは、画地の規模、形状、建物の形式、用途等に関して、

これを計画的に規制とするという手段が取られていないことによっている。

⑥ 多摩ニュータウン土地区画整理事業地区で計画的市街地形成を実現する対策について若干の提案を行う。

道路、公園等の公共施設配置計画、街区計画、換地計画といった土地区画整理事業レベルでの計画はすでに決定され、実現化されつつある現状では、この段階にもどっての修正は不可能である。したがって、残された対策としては、土地区画整理事業で与えられる、街区形状、換地状況等を条件とした、現実的は土地利用計画の策定と、その土地利用計画を実現する計画的規制手法の適用による、市街地形成の計画化である。この様な対策を、これから周辺の新住事業が進み、土地区画整理事業の造成工事の進捗もこれからという¹⁷⁾由木土地区画整理事業地区で多摩土地区画整理事業地区の市街地形成の現状を反省材料として、検討することを提案したい。

由木土地区画整理事業地区では、由木地区の独自条件を考慮しながら、多摩土地区画整理事業地区の土地利用実態、従前土地所有者の土地運用にみられる傾向を基に、すでに決まっている街区形状、換地等の条件から一定の土地利用予測、市街化形態の予測を行い、多摩地区で起っているマイナス面の発生を防ぐ土地利用計画を立て直し、その土地利用計画を実現する計画的規制手段を適用すべきである。由木地区では現在、第1種住居専用地が指定されており、又土地区画整理法によって建築行為の制限（法76条）がかかっていることから、いわば、強い拘束力が働いている。したがって造成工事が終わって、この拘束力を解除し、用途地域指定を見直すという過程で¹⁸⁾土地の使用収益が開始されるまでに、地区計画制度等の計画的規制手段を従前土地所有者と合意のもとに適用する可能性がある。

謝 辞

本調査にあたり、東京都南多摩新都市開発本部及び東京都東部土地区画整理事務所の方々の多大なご協力を得ましたことを記してお礼申し上げます。

注

- 1) 多摩ニュータウン計画発想の当時、首都圏整備計画にあった近郊地帯（グリーンベルト構想）を取りはらい、むしろ東京都市圏50kmまで市街化を認めるという発想があり、その上に多摩ニュータウン構想が始まっているという（北条晃敬，1980）
- 2) 土地区画整理事業において、整理前の土地（宅地）にかわるものとして定める土地、換地は整理前の土地（宅地）の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境などが照応するように定められる。
- 3) 住区とは住民の社会的な生活単位をいい、1小学校区を単位とすることが一般的で人口8,000～10,000を標準としている（日笠，1978：P181）

- 4) 土地区画整理事業地区の土地区分は大きくは道路、公園、河川等の公共用地、宅地、保留地となっている、一般に宅地の部分を指して民有地と称している。
- 5) 松戸市内の4土地区画整理事業地区の市街化実態調査(波多野, 1978)
- 6) 土地区画整理法第77条では仮換地指定あるいは公共施設の工事に伴って、従前の宅地、公共施設用地に存する建築物等を移転又は除却することができるとなっているが、一般にこの建築物のことを既存建築物といっている。
- 7) 近隣住区(2,000)戸のグロス戸数密度(戸/ha)20~30は独立住宅(1戸建住宅)の集合となっている(日笠, 1978: P. 171)
- 8) この外、用途地域地区としては準工業地域、工業地域、工場専用地域の指定がある。
- 9) 土地区画整理事業地区の市街化曲線を求めるとロジメチック曲線を描く、すなわち土地の使用収益が始まってから、市街化率の増加は直線的に変化せず、経年に伴って市街化率の増加が徐々に低減し、やがて上限値付近ではほとんど増加が止まる。この上限値を駐車場や資材置場、更に農地利用等の残存により、ほぼ民有地面積が80%市街化した段階として想定した(日本住宅公団, 1982)。
- 10) 公団施行土地区画整理事業地区のうち、多摩ニュータウン方面にある使用収益開始後23年で民有地の建築地化率(市街化率)が80%に達している豊田地区(81.4%), 生田地区(73.9%)の1981年の調査でネット戸数密度は豊田地区で100戸/ha 生田地区で127.9戸/haとなっている。
- 11) 土地区画整理事業でいう土地権利者のことで、ここでは仮換地指定を受けた土地権利者を従前土地所有者の用語を用いる。
- 12) 従前土地所有者の土地を売買によって取得した個人、あるいは法人のことを以後取得者という。この場合、従前土地所有者の手放した土地が何回かの売買を経て何人かの手を渡ることになるが、全部を総称する。
- 13) 仮換地指定以降の売買によらない、相続、贈与等による土地所有権移転については、家庭内の土地所有の移動とみなし、従前土地所有者の土地所有に変化がなかったものとみなした。
- 14) 借家を建てている場合も考えられるが、今回の調査ではその区別をする資料を得ていない。
- 15) 換地計画は「照応の原則」(土地区画整理法第89条「換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない」)にもとづいて行われ、具体的には従前の土

地の換地の位置の定め方は「可能な範囲において極力原位置換地につとめる」(都市整備研究会, 1977)ものとされている。したがって、土地利用上、適格、不適格にかかわらず換地の位置が決まってしまう。

- 16) 土地区画整理の事業計画では一般に標準画地規模(敷地規模)を250~300㎡として街区の設計を行い、計画人口、計画戸数もこれを基に算定する場合が多く、必ずしも実現される画地規模に整合させるといふ作業が行われていない。いわば、計画段階ですでに計画からの逸脱の要因が作られているといえる。
- 17) 仮換地指定は1979年度末で10%(換地計画は同年度末で74%)が行われている(東京都南多摩新都市開発本部, 1981)
- 18) 造成工事が終了して使用収益を開始するのに合わせて第1種住居専用地域から第2種住居専用地域等の規制力をゆるめる指定変えを行っている。

文 献 一 覧

石田頼房, 波多野憲男

1982 「郊外地土地区画整理事業における「おくれ」及び「ずれ」について」『日本建築学会論文報告集』311号, PP. 119—128

多摩市

1980 『多摩市生活環境指標』

東京都

『多摩都市計画多摩土地区画整理事業事業計画書』総括

〃 第一工区

〃 第二工区

東京都南多摩新都市開発本部

1979 『事業概要』昭和54年版

1980 『事業概要』昭和55年版

1981 『多摩ニュータウン区画整理地区の市街化誘導に関する調査研究』

都市整備研究会

1977 『土地区画整理の換地設計』理工図書 PP. 7

日本住宅公団南多摩開発局

1977 『多摩ニュータウン事業概要』

1982 『住宅公団土地区画整理事業地区内のビルトアップに関する調査』

波多野憲男

1978 「土地区画整理事業施行地区における土地利用転換過程の特徴」『総合都市研究』

第4号 121—135

波多野憲男, 古里実

1980 「民間住宅地開発による住宅地形成と居住地環境整備」『総合都市研究』第10号 29—57.

日笠 肇

1978 『都市計画』共立出版

北条晃敬

1980 「多摩ニュータウンの建設経過と建設」
『総合都市研究』第10号 69—77

SURVEY ON THE BUILT-UP PROCESS OF THE AREA DEVELOPED
BY LAND READJUSTMENT IN TAMA NEW TOWN

Norio Hatano* and Yasumasa Miyasita**

*Center for Urban Studies, Tokyo Metropolitan University

**Graduate School of Engineering, Tokyo Metropolitan University

Comprehensive Urban Studies, No. 15, 1982, pp. 59—87

This paper is a part of "Reports of the Tama New Town Survey" and a sequel to "the Formation of Housing Tracts Developed by Private Enterprises and Improvement of Residential Environment" in *Comprehensive Urban Studies* No.10.

The authors intended to investigate the built-up process, the present urbanized condition and the problems of the area which were created by the land readjustment method in close relations with the planning of the area of Shin-jyū Jigyō (the area developed by compulsory purchase method).

The main conclusions of this paper are as follows;

(1) If the present process of urbanization is permitted to continue, a very low standard residential area would be the result. We are afraid of that the estimated density in readjusted land area would rise to more than 90 housing units per hectare which exceeds the planned density and the serious confusion of land use such as a sharp influx of shops and offices to residential areas would occur (chapter 2).

(2) Land utilizing process of land owners can be categorized by the area of their owned land and we classified them into 4 classes; very small land owners (less than 250 square meter), small land owners (from 250 to 1000) medium land owners (from 1000 to 3000) and considerably large land owners (more than 3000 square meter) (chapter 3).

(3) On these investigations the authors make some proposals concerning the controlling method of the urbanization process of the readjusted land area in Tama New Town (conclusion).